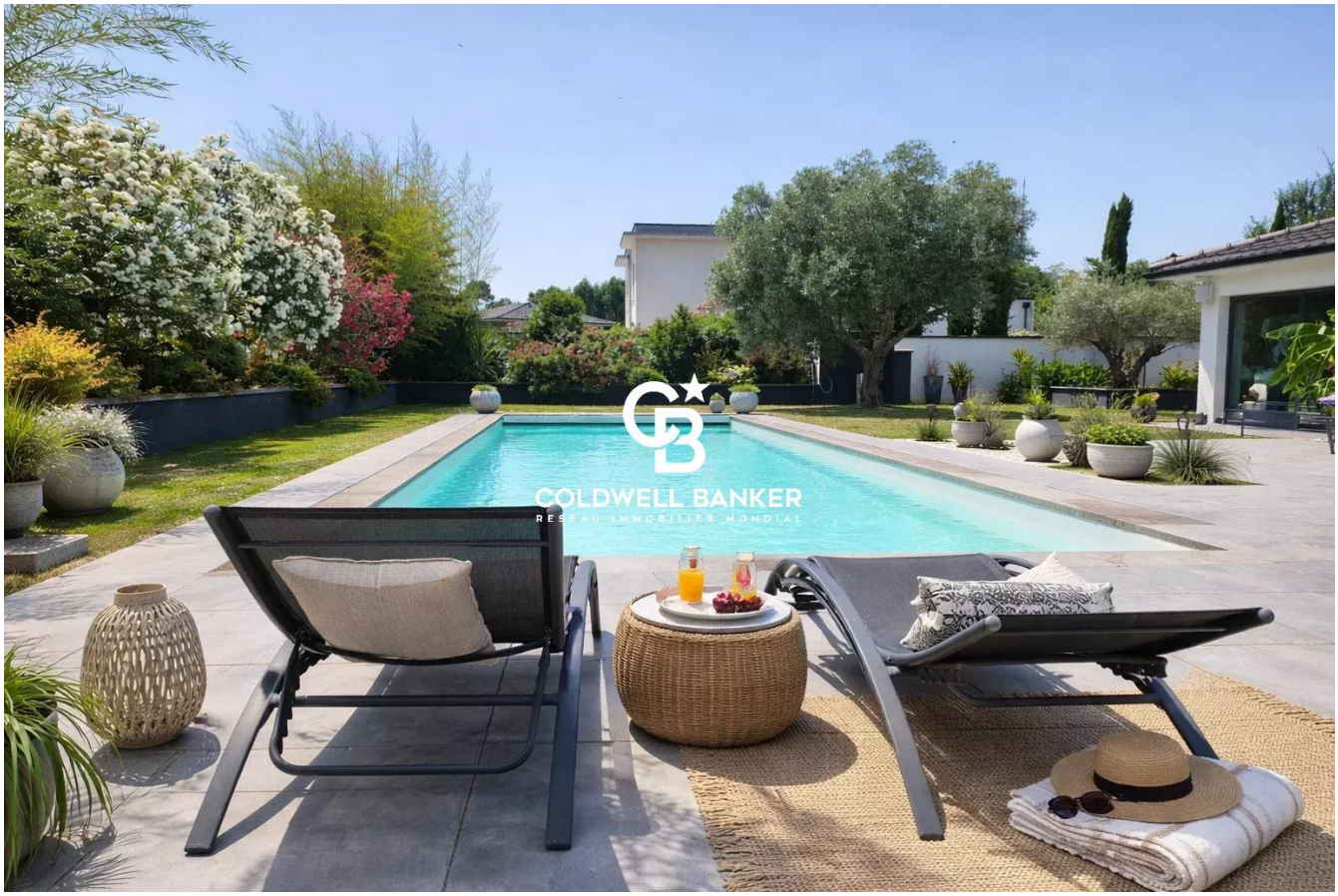
COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Maison Bouliac 257 m²



PRIX DE VENTE : 1 295 000 €

EMAIL : IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR

13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

DESCRIPTION

Coldwell Banker Bordeaux Premium vous présente une villa contemporaine d'exception de 257 m², idéalement perchée sur les hauteurs de Bouliac, au cœur d'un cadre résidentiel calme et verdoyant.

Implantée sur un terrain clos et paysagé de 2 051 m², parfaitement exposé plein sud, cette propriété rare séduit par ses volumes généreux, sa luminosité traversante et ses prestations premium.

Au rez-de-chaussée, un espace de réception remarquable de 88 m², inondé de lumière et agrémenté d'une cheminée à double foyer, dialogue naturellement avec une cuisine américaine entièrement équipée et son cellier. Une somptueuse suite parentale, une seconde suite, deux bureaux modulables, une buanderie et une salle d'eau complètent ce niveau avec confort et élégance.

À l'étage, l'espace nuit offre deux chambres avec rangements (dont une chambre avec terrasse privative), une salle d'eau et un salon TV cosy, idéal pour la famille ou les invités.

Les extérieurs ont été conçus pour profiter pleinement du microclimat local : trois terrasses carrelées, une piscine chauffée au sel de 13 x 4 m (liner armé neuf, volet roulant immergé), ainsi qu'une dépendance de 45 m² comprenant garage, atelier et cave en sous-sol.

Confort et sécurité : plancher chauffant par pompe à chaleur, climatisation réversible, volets centralisés, menuiseries aluminium, pergola bioclimatique avec stores électriques, alarme Verisure, fibre optique, arrosage automatique, robot tondeuse et portail motorisé.

Prestations pratiques et localisation premium : à seulement 13 minutes de la gare Saint-Jean et du centre-ville de Bordeaux, à proximité des commerces, transports et des établissements scolaires les plus réputés.

Un bien d'exception, alliant raffinement, confort technique et emplacement privilégié.

DPE B (85) et GES A (2).
Estimation consommation annuelle entre 1 680 € et 2 330 € par an
Consultez les risques liés à cette propriété sur : www.georisques.gouv.fr

Honoraires à la charge de l'acquéreur.
Prix 1 295 000€, honoraires 3.5%47 000€,
1 248 000€ net vendeur.
Contactez Corinne Prémont.
Agent Commercial Indépendant.

13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux
TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	257.46 m²	NB de pièces :	9 pièces
NB de chambres :	5 chambres				

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : B 85

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : A 2

13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY













13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr