

Maison La Teste-de-Buch 236 m<sup>2</sup>

---



Image non contractuelle

PRIX DE VENTE : 1 220 000 €

---

EMAIL : [IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR](mailto:IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR)

EXCLUSIVITÉ

## DESCRIPTION

### EN EXCLUSIVITE,

Dans un secteur résidentiel recherché, au calme, découvrez cette superbe maison familiale des années 70 entièrement rénovée avec goût, offrant de très beaux volumes, une belle luminosité et un cadre de vie privilégié à proximité immédiate du Bassin d'Arcachon.

À seulement quelques minutes du centre de La Teste-de-Buch et de ses commodités, cette maison bénéficie d'un emplacement recherché offrant une qualité de vie exceptionnelle. Arcachon et sa gare se trouvent à moins de 5 km, les plages du Pyla-sur-Mer à quelques minutes, et le Golf ainsi que les espaces naturels du Bassin viennent sublimer ce cadre unique.

Édifiée dans les années 70 et entièrement rénovée avec goût, cette maison familiale développe environ 230 m<sup>2</sup> habitables sur une parcelle de 720 m<sup>2</sup>.

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une entrée élégante menant à un vaste séjour chaleureux sublimé par une cheminée, une salle à manger baignée de lumière, une cuisine indépendante entièrement aménagée et équipée, ainsi qu'une suite parentale avec salle d'eau, pensée pour le confort de vie au quotidien. Une salle d'eau, une buanderie fonctionnelle et des WC d'accueil complètent ce niveau.

À l'étage, un palier distribue une agréable mezzanine, idéale pour un espace bureau ou lecture, trois chambres confortables ainsi qu'une salle de bains et WC.

Les extérieurs prolongent parfaitement l'art de vivre de la maison avec une belle terrasse tournée vers le jardin et la piscine, offrant un cadre idéal pour recevoir famille et amis en toute intimité.

Un garage vient compléter l'ensemble.

Cette propriété, à la fois chaleureuse et élégante, se distingue par sa rénovation soignée, son environnement préservé et sa localisation idéale.

Prix : 1 220 000 HAI, les honoraires sont à la charge du vendeur.

DPE C (120) GES C (20) - ancienne version.

Pour obtenir plus d'informations sur ce bien d'exception, veuillez contacter Marina Tonneau.

Retrouvez l'ensemble de nos biens sur IMMOBA.

## CARACTÉRISTIQUES

|                  |            |           |                      |                |          |
|------------------|------------|-----------|----------------------|----------------|----------|
| Type de bien :   | Maison     | Surface : | 236.0 m <sup>2</sup> | NB de pièces : | 5 pièces |
| NB de chambres : | 4 chambres |           |                      |                |          |

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : C 120

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : C 20

