

Maison Lège-Cap-Ferret 160 m²



PRIX DE VENTE : 998 000 €

EMAIL : IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR

EXCLUSIVITÉ

DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty – Agence Immobilière d'Andernos-les-Bains vous propose cette magnifique villa familiale située dans l'un des quartiers résidentiels les plus recherchés de Lège Bourg, au cœur de la commune de Lège-Cap-Ferret.

Édifiée sur un terrain paysager de plus de 800 m² exposé sud-ouest, cette propriété d'environ 160 m² séduit dès les premiers instants par son état d'entretien remarquable et la qualité de ses prestations.

Derrière son portail motorisé, une vaste cour gravillonnée permet de stationner plusieurs véhicules dans un cadre particulièrement soigné. Le jardin, parfaitement entretenu et paysagé, offre une atmosphère paisible et préservée, sans vis-à-vis ni nuisance.

Dès l'entrée, les volumes et la luminosité donnent le ton. Un hall avec placard et toilettes invités dessert une superbe pièce de vie d'environ 57 m² réunissant salon, salle à manger et cuisine ouverte. Entièrement aménagée et équipée d'électroménager haut de gamme, cette dernière s'intègre harmonieusement à l'espace de réception.

Les larges ouvertures prolongent naturellement la maison vers les extérieurs. Une belle terrasse couverte invite à profiter des repas en famille tandis que la piscine au sel de 5 x 9 mètres, entièrement automatisée, s'intègre parfaitement au jardin paysager agrémenté de terrasses en ipé.

Attenant à la cuisine, un cellier buanderie facilite l'organisation du quotidien. Une pièce supplémentaire aujourd'hui utilisée comme espace de rangement offre de nombreuses possibilités d'aménagement selon les besoins de ses futurs propriétaires : bureau indépendant, salle de loisirs, atelier ou chambre complémentaire.

L'espace nuit du rez-de-chaussée accueille une superbe suite parentale avec dressing aménagé, salle de bains, douche et toilettes. Un bureau complète ce niveau.

À l'étage, un élégant escalier design mène à deux véritables suites, chacune disposant de son dressing et de sa salle de douche avec toilettes.

Puits foré, alarme, chauffage au sol au gaz sur les deux niveaux, prestations soignées et entretien exemplaire : cette propriété offre un confort de vie particulièrement recherché.

À proximité immédiate des pistes cyclables permettant de rejoindre facilement les commerces, les plages océanes et les activités du Bassin d'Arcachon, cette villa constitue une opportunité rare pour ceux qui souhaitent profiter pleinement de la qualité de vie de la Presqu'île.

DPE C (129 kWh/m²/an) – GES C (18 kgCO₂/m²/an)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie : entre 1 670 € et 2 340 €

Prix du bien : 998 000 € FAI

Honoraires de l'agence inclus à la charge du vendeur

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

Pour plus d'informations, veuillez contacter

Florence BESSONNEAU – RSAC 883 917 106 – RCP 057 160 041 0002

Retrouvez l'ensemble de nos biens sur IMMOBA.FR

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	160.0 m ²	Taxe foncière :	2 €
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

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : C 129

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : C 18

