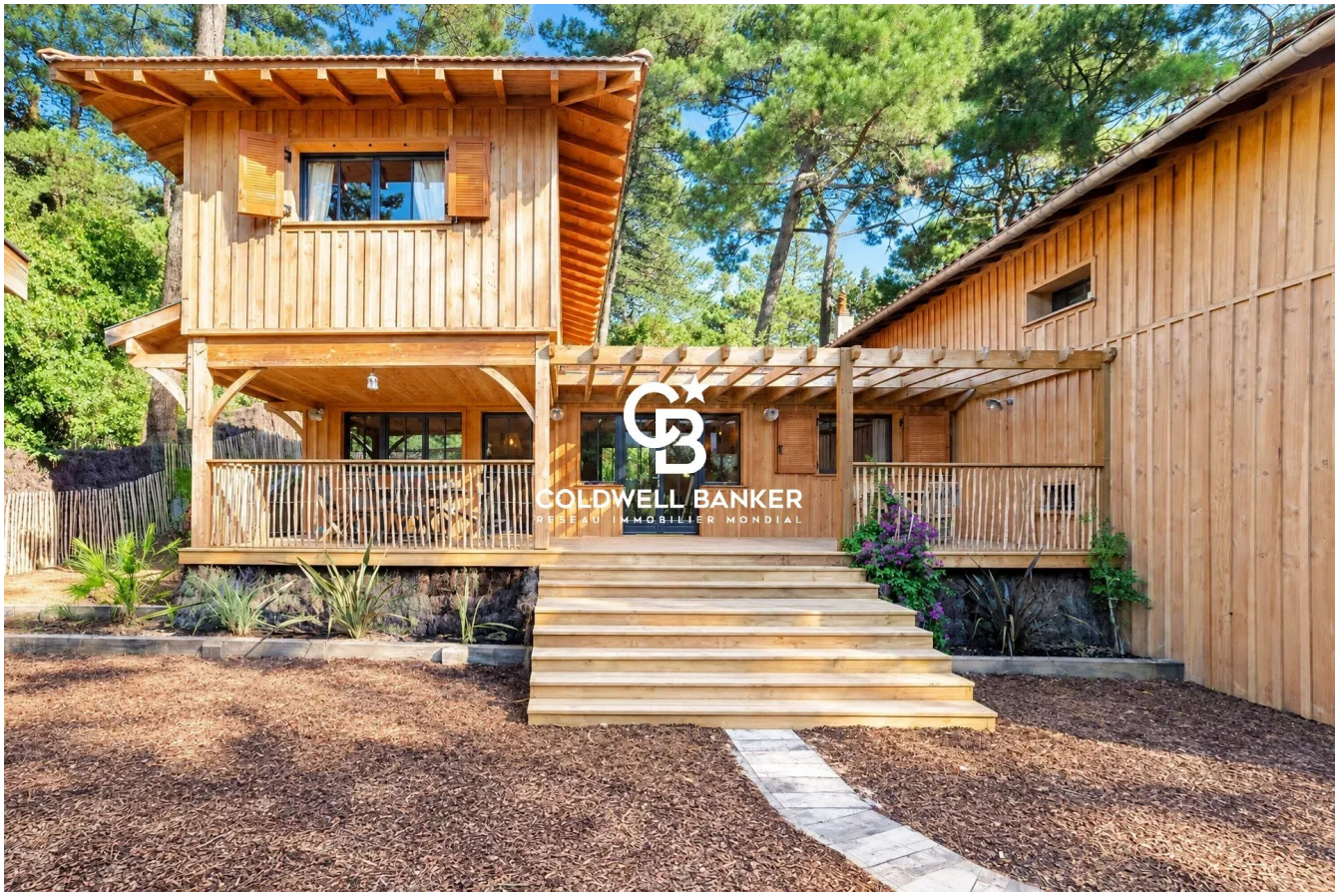
COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Maison Lège-Cap-Ferret 202 m²



PRIX DE VENTE : 2 890 000 €

EMAIL : IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR

182 boulevard de la République
France, 33510, Andernos-les-Bains

TÉL : +33556269214
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty vous présente, à Piraillan, à proximité des réservoirs et à la limite du village du Canon, ensemble immobilier composé de deux maisons indépendantes sur une même parcelle de 907 m², proposé à la vente en un seul lot.

Implantée dans un environnement naturel recherché de la presqu'île du Cap Ferret, cette propriété offre une configuration rare, adaptée aussi bien à un projet familial qu'à une résidence secondaire ou à un investissement patrimonial.

Deux maisons aux caractéristiques complémentaires

Première maison – Villa en bois d'environ 120 m² au total

La maison principale développe environ 97 m² et comprend des espaces de vie avec cuisine équipée, une chambre parentale avec salle de bains et dressing, ainsi que deux chambres à l'étage.

Une dépendance de 23 m² complète l'ensemble. Aménagée en quatrième chambre indépendante avec coin salon et salle d'eau, elle offre un espace supplémentaire appréciable pour recevoir famille et amis.

Cette première maison bénéficie également d'un jardin arboré, d'une terrasse et d'un terrain de pétanque.

Seconde maison – Maison familiale avec Terrasse

Cette seconde habitation de plus de 80 m² + partie basse aménagée, dispose de quatre chambres, d'espaces de vie confortables et d'une cuisine équipée. Elle bénéficie d'une grande terrasse privative aménagée avec espace repas extérieur, barbecue et bains de soleil, permettant de profiter pleinement des extérieurs.

Un emplacement privilégié

Situé à Piraillan, à proximité immédiate des réservoirs et en limite du Canon, l'ensemble profite d'un cadre naturel préservé, tout en restant à coté des commerces, des villages ostréicoles et de la plage du Bassin. Les pistes cyclables permettent également de rejoindre les plages océanes et les différents villages de la presqu'île.

Un ensemble immobilier à fort potentiel d'usage

La configuration des lieux permet d'envisager plusieurs projets : résidence secondaire familiale, accueil indépendant de proches ou projet locatif, sous réserve des réglementations applicables.

Les deux maisons sont situées sur une même parcelle en monopropriété et sont vendues exclusivement

ensemble.

Une opportunité de réunir deux maisons indépendantes dans un secteur recherché du Cap Ferret, entre nature, authenticité et art de vivre du Bassin d'Arcachon.

Villa en bois
DPE : B (78 kWh/m²/an)
GES : A (3 kg CO_2/m²/an)
Dépenses énergétiques estimées : entre 760 € et 1050 € par an, sur la base des prix de l'énergie de 2021,2022,2023.

Maison familiale avec Terrasse
DPE : C (173 kWh/m²/an)
GES : B (6 kg CO_2/m²/an)
Dépenses énergétiques estimées : entre 1760 € et 2440 € par an, sur la base des prix de l'énergie de 2021,2022,2023.

Informations sur les risques disponibles sur Géorisques.

Prix de vente de l'ensemble: 2 890 000 €
Honoraires inclus de 111 153,85 € € TTC (4 %) à la charge de l'acquéreur.
Prix net vendeur : 2 778 846 €

Pour tout renseignement complémentaire ou organiser une visite privée, contactez Jean-François ZORZ.

Retrouvez l'ensemble de nos biens sur IMMOBA.

182 boulevard de la République
France, 33510, Andernos-les-Bains

TÉL : +33556269214
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	202.0 m²	Taxe foncière :	2 €
NB de pièces :	8 pièces	NB de chambres :	6 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 173

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : B 6

182 boulevard de la République
France, 33510, Andernos-les-Bains

TÉL : +33556269214
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

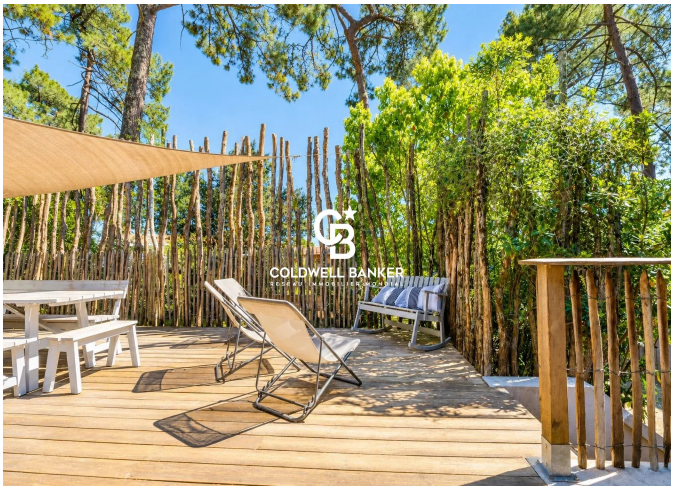












182 boulevard de la République
France, 33510, Andernos-les-Bains

TÉL : +33556269214
immoba@coldwellbanker.fr