COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Maison Mérignac 188 m²



PRIX DE VENTE : 1 463 000 €

EMAIL : IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR

13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty, agence immobilière à Bordeaux Le Bouscat Caudéran, vous présente cette superbe villa contemporaine alliant quiétude et grand standing.
À quelques minutes de Bordeaux, dans un environnement résidentiel particulièrement calme, venez découvrir le charme de cette propriété contemporaine de 188 m2. Son architecture lumineuse, ses volumes généreux et son exceptionnel jardin paysager de 2 352 m², véritable écrin de verdure à l'abri des regards caractérisent ce bien unique.

Construite en 2022, cette maison a été entièrement pensée pour offrir un parfait confort de vie au quotidien. Dès l'entrée, le vaste séjour-salon s'ouvre largement sur l'extérieur grâce à un superbe mur vitré qui prolonge naturellement les espaces de réception vers le jardin et la piscine. La cuisine semi-ouverte, entièrement équipée, bénéficie d'un cellier-buanderie attenant, communiquant avec un vaste garage de 30m2.
Le rez-de-chaussée accueille également une suite parentale complète tournée vers le jardin, comprenant une chambre, un dressing, des toilettes indépendants ainsi qu'une vaste salle de bains avec douche et baignoire.

À l'étage, l'espace nuit se compose de quatre chambres, dont deux ouvertes sur une vaste terrasse offrant un point de vue unique sur le jardin, d'une salle d'eau avec toilettes. Une seconde belle suite disposant de sa propre salle de bains et de toilettes, complète ce niveau et offre un espace privilégié pour recevoir famille et amis.

Les prestations sont à la hauteur du caractère de la propriété : pompe à chaleur, climatisation gainable, cheminée et domotique participent au standing des lieux. Le garage avec dispositif de recharge pour véhicule électrique permet d'accueillir un beau véhicule, tandis que deux stationnements supplémentaires sont disponibles sur la propriété.

À l'extérieur, le jardin paysager constitue l'un des attraits majeurs de cette villa. Sans aucun vis-à-vis, cet espace aux volumes exceptionnels offre une atmosphère verdoyante et préservée autour d'une belle piscine chauffée, d'un jacuzzi, d'une terrasse en bois exotique et d'une cuisine d'été entièrement équipée. Un ensemble particulièrement abouti, conçu pour profiter pleinement des beaux jours dans un cadre rare et privilégié.

Cette propriété familiale conjugue ainsi lumière, volumes, calme et prestations de grand standing, tout en conservant une remarquable proximité avec Bordeaux. Les commerces et les écoles se trouvent à environ 500 mètres et le tramway ligne A à environ 800 mètres, dans le secteur recherché de Mondésir, à proximité de Saint-Augustin.

Une villa rare par l'équilibre qu'elle offre entre environnement verdoyant, quiétude, qualité de vie et prestations haut de gamme. Clé en mains, cette maison séduira une clientèle en quête de raffinement, de standing et de quiétude aux portes de Bordeaux.

vous souhaitez découvrir ce bien et organiser une visite ? Contactez Mme Marie KHATCHIKIAN

DPE : A (53) A (1)
Estimation des coûts annuels : entre 840 € et 1180 €/an
Consultez les risques auxquels ce bien est exposé sur : www.georisques.gouv
Agent Commercial Indépendant
RSAC : 831139571 / RCP : AV042822

Prix de vente : 1 463 000 € HAI.
Honoraires charge vendeur.

13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	188.0 m²	Taxe foncière :	3 €
NB de pièces :	6 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) : A 53

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : A 1

13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY











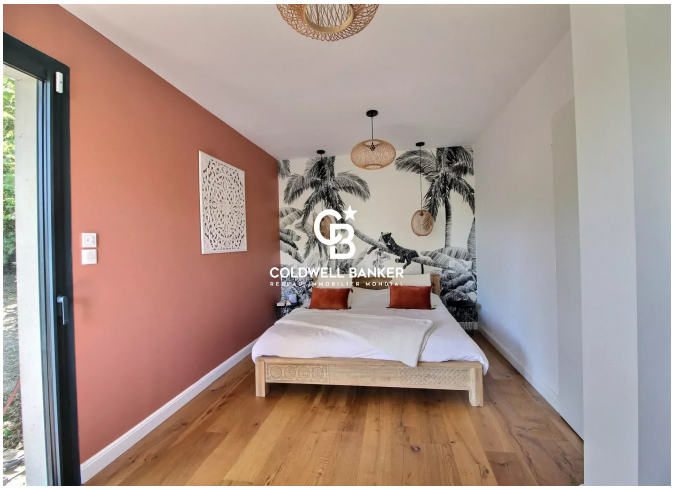

13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr