

Maison Pessac 189 m<sup>2</sup>

---



PRIX DE VENTE : 858 000 €

---

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

## DESCRIPTION

Située sur le plateau de Noès, à proximité du collège Noès et du lycée Pape Clément, cette superbe maison contemporaine de 154 m<sup>2</sup> (et appartement T2 de 35m<sup>2</sup>) séduit par son architecture en ossature bois et ses volumes généreux.

Une maison récente de 2016, RT2012, Un produit rare !

Dès l'entrée, vous serez charmé par son hall avec dressing menant à un vaste espace de vie de 50 m<sup>2</sup>. Ce séjour lumineux, réchauffé par un poêle à granulés, s'ouvre sur le jardin paysagé sans vis-à-vis.

La cuisine, séparée, entièrement aménagée et équipée, offre un espace fonctionnel et convivial avec son cellier attenant.

À l'étage, l'espace nuit propose une suite parentale exceptionnelle de plus de 25 m<sup>2</sup> avec dressing et salle d'eau privative.

Deux autres chambres avec placards bénéficient d'un accès direct à un balcon et partagent une salle de bain.

Un espace bureau complète cet étage et peut être transformé en quatrième chambre (de 10m<sup>2</sup>) selon vos besoins.

L'extérieur, pensé pour la détente, abrite un jardin ensoleillé avec une piscine au sel de 3x6 m.

Une vaste dépendance de presque 70 m<sup>2</sup>, comprenant un appartement T2 de 35 m<sup>2</sup> et une salle de sport/garage de 35 m<sup>2</sup>, offre de nombreuses possibilités : logement indépendant, bureau, atelier...

À seulement 20mn à pieds du centre de Pessac, cette maison allie parfaitement modernité, confort et fonctionnalité dans un cadre recherché et calme.

Alliance parfaite entre confort moderne et prestations de qualité, cette maison vous séduira par son ambiance chaleureuse et son environnement privilégié.

DPE A (65) GES A (2)

Dépenses énergétiques annuelles entre 850 € et 1200 €.

Prix de vente 858 000 €, honoraires charge acquéreur 4% soit 28000 €, prix net vendeur 830000 €.

Consultez les risques auxquels ce bien est exposé sur : [www.georisques.gouv](http://www.georisques.gouv)

Contactez Corinne Prémont

RSAC 384 152 203 RCP 127 100 479

Nos biens sur [immoba.fr](http://immoba.fr)

## CARACTÉRISTIQUES

|                |          |                  |                      |                 |     |
|----------------|----------|------------------|----------------------|-----------------|-----|
| Type de bien : | Maison   | Surface :        | 189.0 m <sup>2</sup> | 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](http://www.georisques.gouv.fr)

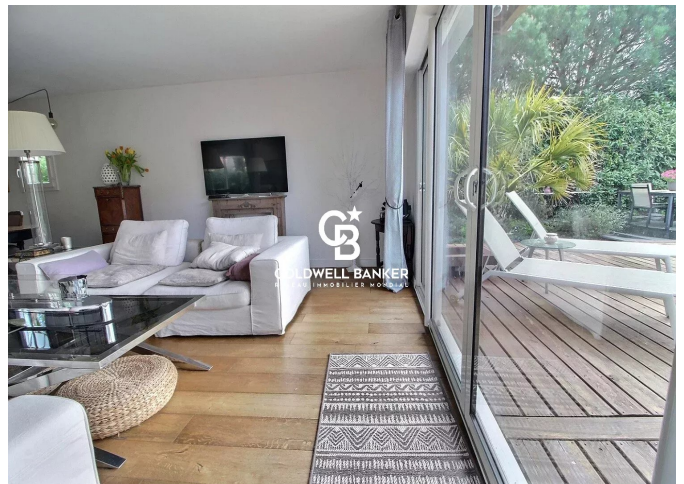
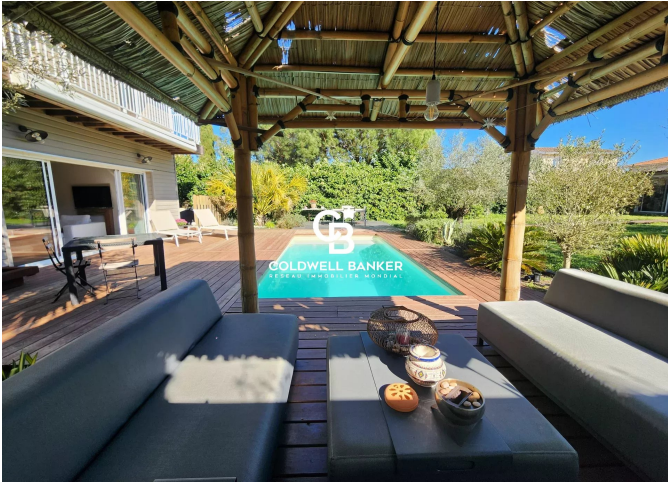
## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : A 65

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



**COLDWELL BANKER**  
**EUROPA REALTY**



13 cours Tournon  
France, 33000, Bordeaux



TÉL : +33557340139  
immoba@coldwellbanker.fr