COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Maison Saint-Aubin-de-Médoc 238 m²




PRIX DE VENTE : 995 000 €

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 – Agence d'Andernos-les-Bains vous propose au cœur du secteur le plus prisé de Saint-Aubin-de-Médoc, au calme absolu d’une impasse, cette villa contemporaine en état irréprochable. Elle offre le privilège rare du tout à pied (écoles, collège, lycée, commerces, transports) et des performances énergétiques remarquables (DPE B / GES A).

Implantée sur un beau jardin paysager sans vis-à-vis de plus de 1 300 m2, elle dispose d'une piscine au sel chauffée et sécurisée, agrémentée de son pool house.

Développant 238 m2 habitables (complétés par plus de 50 m2 d'annexes utiles regroupant garage, pool house et abri de jardin) :

Pièce de vie de 76 m2 plein sud : séjour lumineux avec cheminée insert panoramique et cuisine ouverte haut de gamme avec arrière-cuisine, le tout prolongé par une agréable terrasse couverte.

Master suite d'exception de 40 m2 en rez-de-chaussée : véritable espace privé comprenant chambre, dressing, salle de bains avec baignoire îlot et douche à l'italienne, ainsi que WC séparés.

Second espace nuit (RDC) : 3 chambres (ou bureau) et une salle de bains.

Étage : salon intime/mezzanine distribuant 2 grandes chambres et une salle d’eau.

Prestations haut de gamme : pompe à chaleur (sol et clim réversible), panneaux photovoltaïques, domotique Somfy, alarme, arrosage automatique et puits foré. Accès direct Bordeaux (BHNS, Tram C, Gare) et aéroport à 15 minutes.

Informations financières et techniques

DPE : B (80 kWh/m2/an) – GES : A (3 kgCO2/m2/an)

Estimation des dépenses annuelles d'énergie : entre 1 570 € et 2 140 €

Prix de vente : 995 000 € (Honoraires d'agence à la charge du vendeur)

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

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


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 : | 238.0 m² | Taxe foncière : | 3 € |
| 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) : B 80

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : A 3

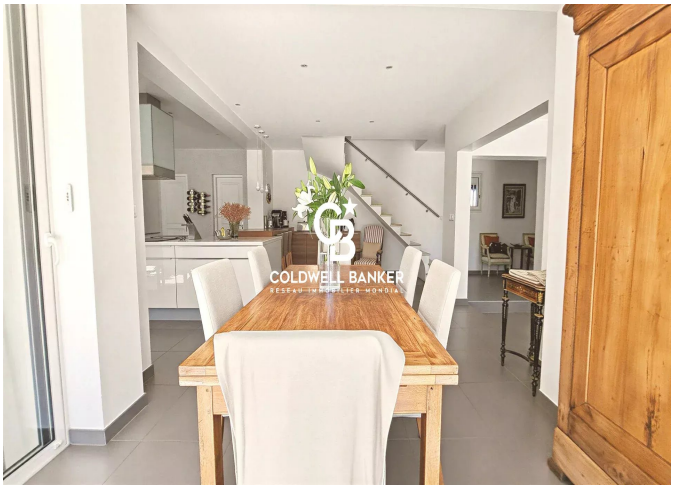
182 boulevard de la République
France, 33510, Andernos-les-Bains

TÉL : +33556269214
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY













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

TÉL : +33556269214
immoba@coldwellbanker.fr