

Maison Lège-Cap-Ferret 170 m²



PRIX DE VENTE : 1 647 450 €

EMAIL : IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR

DESCRIPTION

À quelques pas de la plage et des commerces, dans un environnement paisible, cette villa de plain-pied est une véritable invitation à la douceur de vivre. Nichée au coeur d'un jardin paysagé de 1 200 m², elle marie avec élégance le charme authentique de l'architecture locale et le confort des prestations contemporaines.

Dès l'entrée, la sensation d'espace et de lumière séduit : la pièce de vie de 68 m², animée par une cheminée centrale, s'ouvre largement sur les terrasses et la piscine, offrant un prolongement naturel pour des moments conviviaux en famille ou entre amis. La cuisine, à la fois fonctionnelle et chaleureuse, devient un lieu de partage où s'écrivent les instants précieux.

Côté nuit, cinq chambres généreuses, dont une suite élégante, accueillent vos proches dans une atmosphère douce et apaisante.

Entièrement rénovée en 2023, la villa bénéficie d'équipements récents pour un confort optimal en toute saison : huisseries aluminium, pompe à chaleur réversible, isolation performante... autant d'atouts pour conjuguer bien-être et sérénité.

À l'extérieur, la magie opère : une superbe piscine 10 x 5 bordée de terrasses baigne dans la quiétude du jardin, créant un véritable havre de détente au fil des journées ensoleillées.

Un garage et une buanderie de 30 m² complètent ce bien pensé pour un art de vivre unique, entre élégance et simplicité.

Un lieu rare, où chaque détail a été imaginé pour offrir un confort incomparable. À découvrir sans attendre pour un coup de coeur garanti.

DPE C (116kWh/m²/an) et GES A (3 kgCO²/m²/an).

Estimation des coûts annuels d'énergie entre 1460 € et 2030 €.

Prix moyen des énergies indexés au 1er janvier 2021, 2022 et 2023.

Prix de vente de 1 647 450€ honoraires d'agence inclus.

Honoraires de 4.6 % TTC soit 72 450€ TTC à la charge de l'acquéreur.

Prix net Vendeur : 1 575 000 €

Pour de plus amples informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à contacter Johann URVOY

Les informations sur les risques (naturel, miniers, technologiques) auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr

Retrouvez l'ensemble de nos biens sur IMMOBA.

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	170.0 m ²	Taxe foncière :	2 €
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

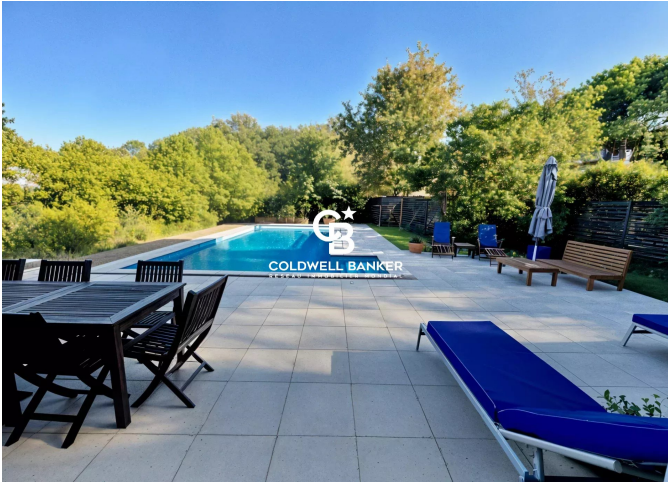
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : C 116

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



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY



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



TÉL : +33556269214
immoba@coldwellbanker.fr