

Maison Lège-Cap-Ferret 205 m²



PRIX DE VENTE : 1 600 000 €

EMAIL : IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

DESCRIPTION

Coldwell Banker Immo Realty Agence Immobilière d'Andernos-les-Bains vous présente cette villa d'architecte rare, située au cœur de Lège-Cap-Ferret, dans une impasse confidentielle, à l'abri de toute nuisance, avec accès immédiat aux pistes cyclables du Bassin d'Arcachon.

Implantée sur un terrain paysager d'environ 1 200 m², cette villa de plus de 200 m² habitables a été pensée pour offrir un art de vivre fluide, lumineux et convivial, dans un esprit ferret-capien élégant.

L'entrée, spacieuse et élégante, intègre un espace aménagé en bureau, idéal pour télétravailler ou s'isoler ponctuellement. Elle ouvre sur une superbe pièce de vie aux volumes spectaculaires, soulignée par un plafond cathédrale et une cheminée insert à triple foyer. La cuisine ouverte, entièrement équipée, s'intègre harmonieusement à l'espace salle à manger et au salon, largement ouverts sur le jardin grâce à de grandes baies vitrées à galandage.

Une suite parentale de plain-pied, avec dressing, salle de bains complète et accès direct à la terrasse et à la piscine, offre un confort de vie particulièrement recherché.

À l'étage, une suite d'amis permet de recevoir en toute indépendance, tandis que deux chambres confortables partagent une salle de bains avec douche et WC, idéales pour une famille ou des séjours prolongés.

Les extérieurs ont été soigneusement aménagés pour profiter pleinement de chaque moment : piscine maçonnée en L, terrasses paysagées, espaces ombragés, dépendance ouverte avec cheminée et cuisine d'été, douche extérieure et sanitaires.

Une cave, une grande buanderie et un garage avec rochelle viennent compléter l'ensemble, offrant des prestations complètes et fonctionnelles.

Un lieu de vie chaleureux et confidentiel, où l'on se sent immédiatement en vacances, tout en profitant d'un cadre résidentiel recherché.

DPE A (45,3 kWh/m²/an) – GES A (1 kgCO₂/m²/an)

Prix du bien : 1 600 000 €

Honoraires de l'agence à la charge de l'acquéreur : 3,63 % soit 56 000 € TTC

Prix net vendeur : 1 544 000 €

Pour plus d'informations, veuillez contacter

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

Consultez les risques auxquels ce bien est exposé sur www.georisques.gouv.fr
Retrouvez-nous sur www.coldwellbanker.fr



TEL : +33 5 56 26 92 14

immo@coldwellbanker.fr

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Maison	Surface :	205.0 m ²	Taxe foncière :	1€
NB de pièces :	6 pièces	NB de chambres :	4 chambres		

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

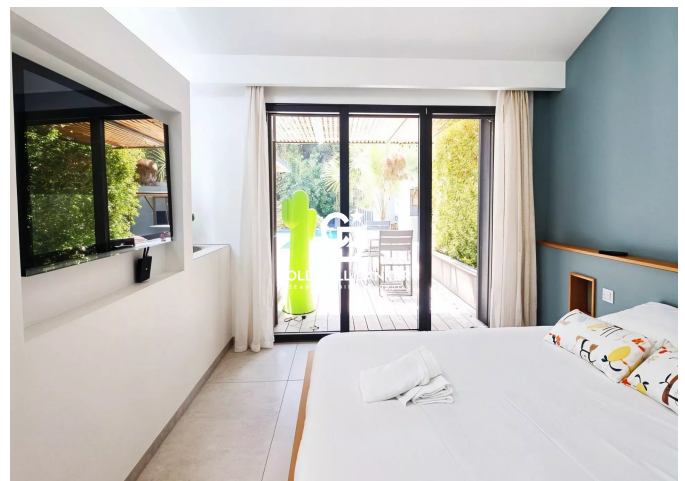
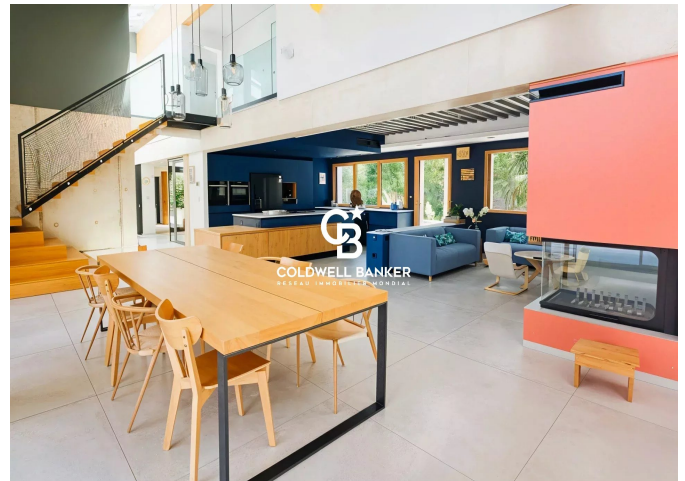
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : A 45

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



COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY



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



TÉL : +3356269214
immoba@coldwellbanker.fr