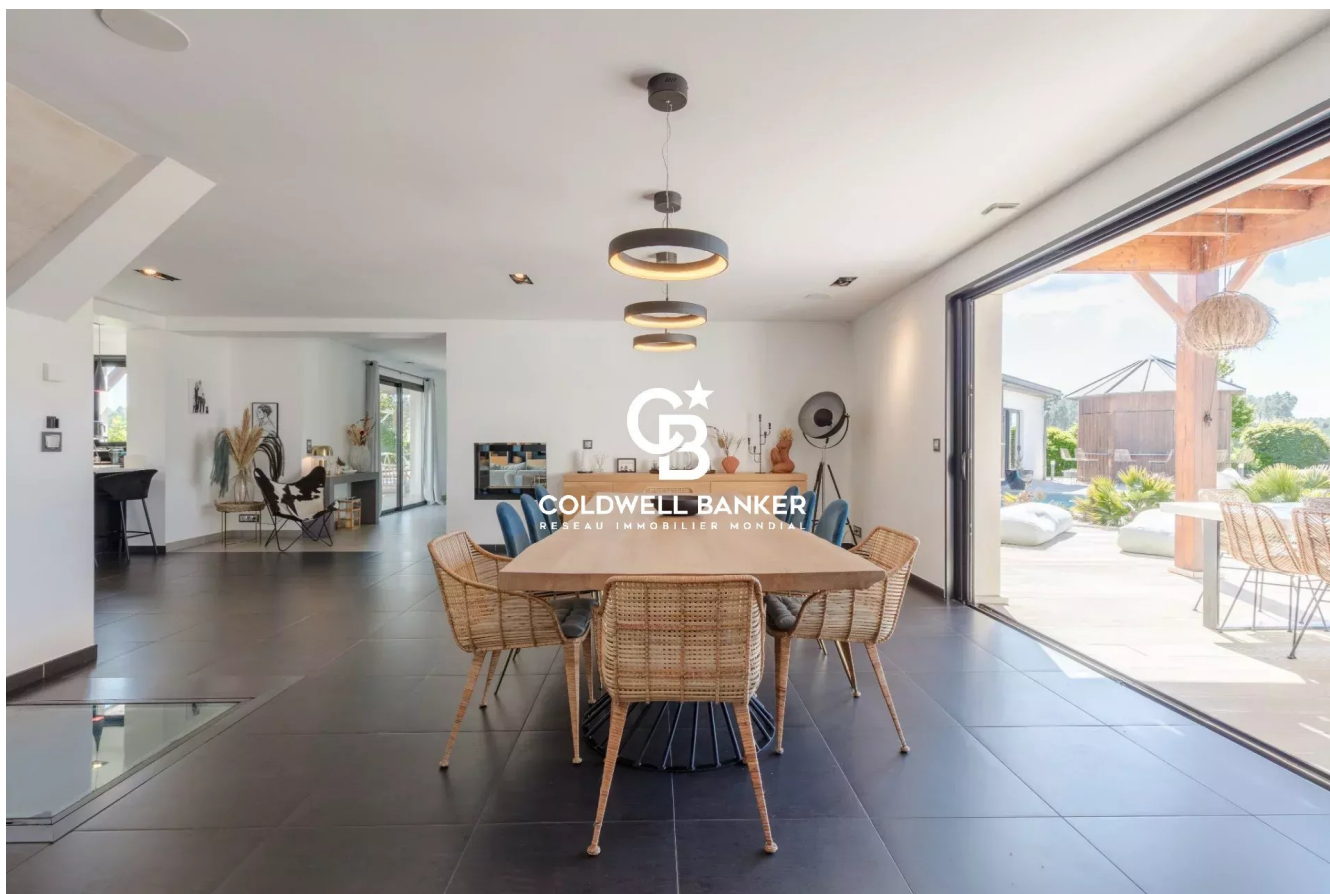


Maison Saint-André-de-Cubzac 300 m<sup>2</sup>

---



PRIX DE VENTE : 1 189 000 €

---

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

## DESCRIPTION

À seulement 25 minutes de Bordeaux, découvrez une propriété rare de 300 m<sup>2</sup>, nichée au cœur d'un parc paysager de 6 500 m<sup>2</sup>, où luxe, nature et sérénité se conjuguent à la perfection. Un lieu pensé dans les moindres détails pour offrir un art de vivre unique, aussi bien en résidence principale que secondaire. Idéalement située à proximité des vignobles, des grands axes et de la métropole bordelaise, cette villa contemporaine séduit par sa luminosité et ses volumes spectaculaires. Son espace de vie de 130 m<sup>2</sup>, largement ouvert par de vastes baies vitrées, prolonge naturellement l'intérieur vers la terrasse et sa piscine intérieure/extérieure. Le confort thermique est assuré toute l'année grâce à un plancher chauffant et rafraîchissant par géothermie.

Le rez-de-chaussée accueille trois chambres indépendantes, chacune dotée de sa salle d'eau et d'un accès direct au jardin, garantissant intimité et autonomie. La suite parentale dispose d'un salon privé, d'un dressing sur mesure et d'une salle de bains généreuse. À l'étage, une suite supplémentaire avec terrasse suspendue profite d'une vue panoramique sur le parc.

Les extérieurs complètent admirablement l'ensemble : carport pour six véhicules, cuisine d'été équipée, solarium, jacuzzi et aménagements paysagers soignés. Domotique, système audio haute définition, vidéo-surveillance et borne de recharge électrique viennent parfaire les prestations.

Diagnostics :

DPE : B (80)

GES : A (2)

Estimation des coûts annuels d'énergie : 1 450 € – 2 020 €

Prix : 1 189 000 € HAI

Honoraires d'agence inclus à la charge de l'acquéreur : 55 000 € TTC (4,8 %)

Prix net vendeur : 1 134 000 €

Consultez les risques liés à cette propriété sur : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Pour plus d'informations, contactez Vincent MACARY, Agent Commercial Indépendant (EI)

RSAC : 909 975 096 – RCP : 127100479

Retrouvez tous nos biens sur IMMOBA.

## CARACTÉRISTIQUES

---

Type de bien :	Maison	Surface :	300.0 m <sup>2</sup>	NB de pièces :	7 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)

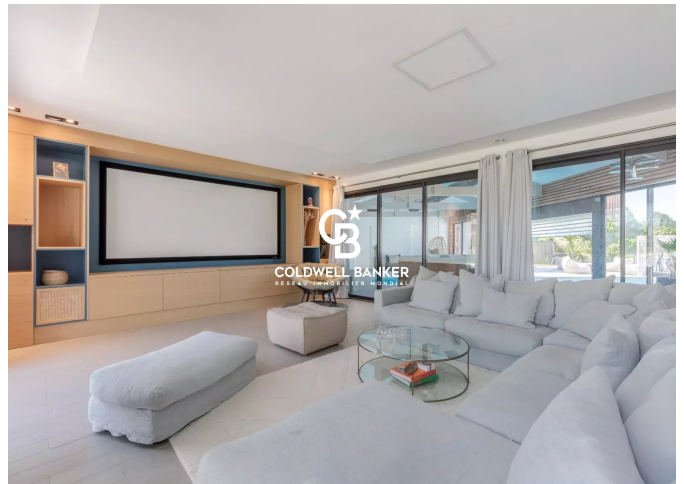
## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : B 80

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](mailto:immoba@coldwellbanker.fr)