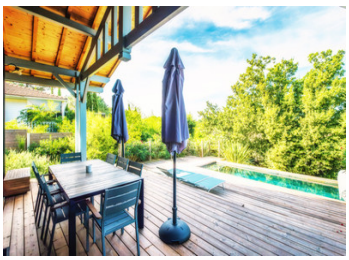
LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A31971GM33 Prix: 1 800 000 EUR

Honoraires: 3 % TTC inclus charge acquéreur (1 750 000 EUR hors honoraires)

Portes de l'océan, magnifique villa de prestige de 172 m2 avec piscine, construite en 2022



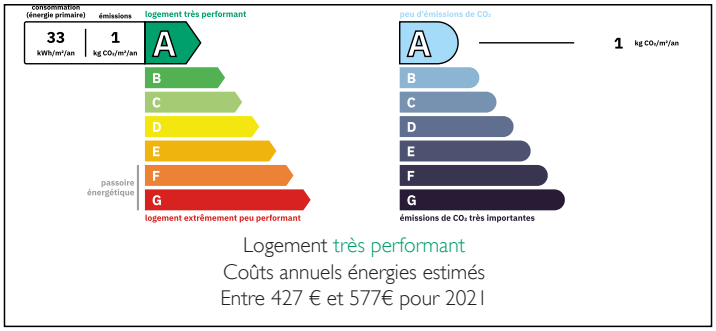
INFORMATION

Ville:	La Teste-de-Buch
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	172 m2
Terrain:	950 m2

RÉSUMÉ

À proximité de la dune du Pilat et à 10 minutes d'Arcachon, cette villa de 172 m² est idéalement située dans le quartier prisé des Portes de l'océan, apprécié pour son calme et sa proximité avec les commerces. Implantée sur un terrain de 1000 m², elle offre des prestations haut de gamme, avec une grande pièce de vie lumineuse, une cuisine moderne, une suite parentale avec salle d'eau et dressing, ainsi qu'une piscine chauffée en pierre de Bali. Un garage spacieux, un carport, une cave à vin et des équipements de pointe complètent cette propriété élégante et confortable.

DPE



Logement très performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 427 € et 577€ pour 2021

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.

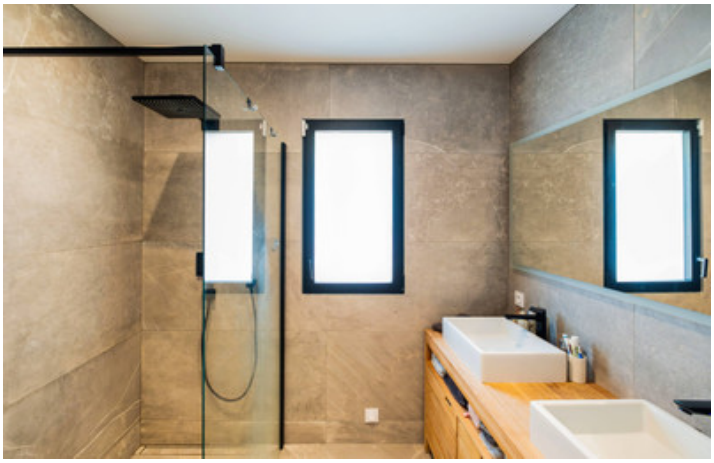
FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A31971GM33 Prix: 1 800 000 EUR

Honoraires: 3 % TTC inclus charge acquéreur (1 750 000 EUR hors honoraires)



TAXES LOCALES

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

A proximité de la dune du Pilat, le quartier des Portes de l'océan fait partie des secteurs très recherchés pour son calme et pour sa situation géographique idéale entre l'océan et les commerces du quartier des Miquelots de La Teste de Buch.
De belles villas récentes proposent des prestations haut de gamme dans ce joli quartier.
Nichée sur un terrain de près de 1000 m², cette villa de 172 m² combine confort moderne et élégance. La grande pièce de vie de 70 m², baignée de lumière naturelle, est rehaussée par un parquet en chêne point de Hongrie. La cuisine ouverte, entièrement équipée, donne un espace convivial idéal pour les réceptions. Le rez-de-chaussée comprend également un bureau et des WC.
À l'étage, la suite parentale est un véritable havre de paix avec sa salle d'eau privative et son dressing spacieux. Deux autres chambres lumineuses se partagent une salle de bain moderne et des WC.
À l'extérieur, profitez d'une superbe piscine chauffée en pierre de Bali, parfaitement intégrée dans un jardin paysager. Le grand garage de plus de 60 m² peut accueillir deux voitures, tandis qu'un carport est prévu pour un troisième véhicule. Une cave à vin, une buanderie et une vaste terrasse complètent ce bien.
Equipée de technologies haut de gamme comme un plancher chauffant alimenté par pompe à chaleur, climatisation, et un système d'arrosage automatique, cette villa allie confort et performance énergétique pour un cadre de vie exceptionnel.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont...

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr