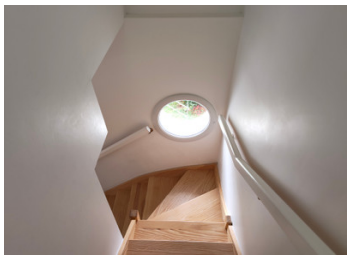
LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A37125BTU33 Prix: 892 500 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (850 000 EUR hors honoraires)

Andernos - Maison contemporaine de style Cape Cod avec 4 chambres à seulement 100 mètres de la plage.



INFORMATION

Ville:	Andernos-les-Bains
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	162.49 m2
Terrain:	491 m2

RÉSUMÉ

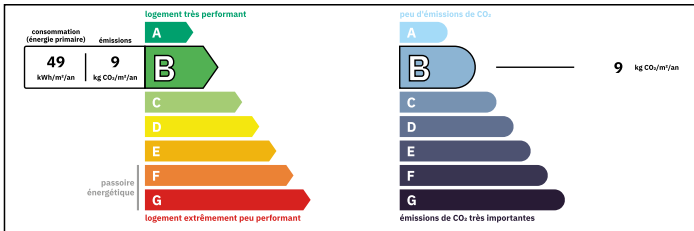
Andernos-les-Bains, entre Bordeaux (à 45 km) et la façade atlantique, dans le département de la Gironde en région Nouvelle-Aquitaine...

Conviviale villa d'architecte, récente (2019), située dans un quartier paisible et verdoyant, en seconde ligne à 30 mètres de la plage, à proximité de toutes les commodités.

La maison, d'une surface habitable totale de 162,5 m² (Loi Carrez / Surface au sol : 165,7 m²) organisée sur 2 niveaux, comprend notamment de lumineux espaces de vie ouverts sur l'Niveau principal de vie extérieur via d'agréables terrasses bien exposées et 4 chambres.

De conception résolument contemporaine, la maison est implantée sur un terrain clos, arboré et entretenu de 490 m², au cœur d'un quartier prisé face au Bassin d'Arcachon, et bénéficie d'une belle exposition sud-ouest.

DPE



Logement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 690 € et 990€ 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

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**2244 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

A l'étage:
Niveau principal de vie 87,93 m²
Vaste pièce à vivre ouverte sur la terrasse haute (salle de séjour avec poêle à bois + salon) avec plafond cathédrale et 2 fenêtres de toit 42,83 m²
Cuisine semi-ouverte, aménagée et équipée (avec accès à la terrasse haute) 9,13 m²
Cellier (avec fenêtre de toit) 5,18 m²
Chambre 1 avec placard (avec fenêtre de toit) 11,82 m²
Chambre 2 avec placard (avec fenêtre sur le jardin) 10,48 m²
Salle d'eau 3,81 m²
WC séparé 1,57 m²
Dégagement d'accès aux chambres 3,11 m²

Au rez-de-chaussée (surface habitable 74,57 m²)
Entrée avec penderie 3,30 m²
Salle de jeux / Bureau avec accès à la terrasse basse 29,92 m²
Chambre 3 avec placard 9,79 m²
Chambre 4 (pouvant accueillir, si souhaité, plusieurs lits compte tenu de sa taille)
avec accès à une terrasse couverte privative 18,92 m²
Salle d'eau 4,65 m²
WC séparé avec lave-mains 2,11 m²
Cellier + dégagement 4,66 m²
Sas 1,22 m²

Autres surfaces:
Terrasse basse (RDC) avec escalier d'accès à l'étage 42 m²
Terrasse haute (étage) 26 m²
Terrasse couverte (avec accès depuis la chambre 4) 10 m²
Chaufferie / Atelier 8 m²
Terrain clos, arboré et entretenu 490 m²

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :