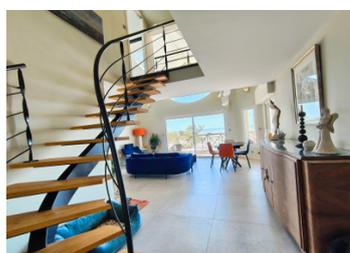


## Duplex d'Exception à Andernos-les-Bains – Vue Panoramique sur le Bassin d'Arcachon, en Première Ligne



## INFORMATION

Ville:	Andernos-les-Bains
Département:	Gironde
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	109 m <sup>2</sup>
Exterieur:	35 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Duplex en première ligne à Andernos-les-Bains avec vue à 180° sur le Bassin d'Arcachon.

3 chambres, grande terrasse, entièrement rénové, dans une résidence avec piscine et tennis.

À pied des commerces, accès direct plage et piste cyclable.

Séjour 35 m<sup>2</sup>

Cuisine 8 m<sup>2</sup>

Chambre 10 m<sup>2</sup>

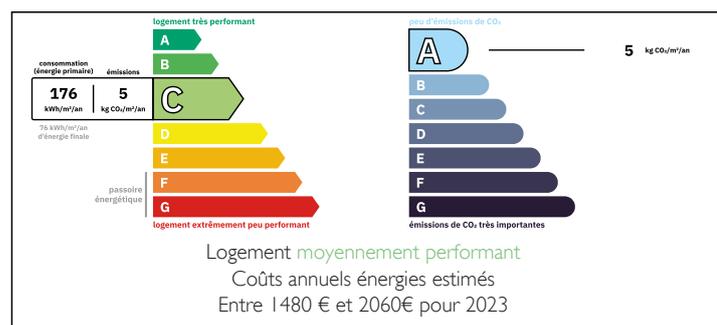
Dressing 5 m<sup>2</sup>

Chambre 9 m<sup>2</sup>

Chambre 9 m<sup>2</sup>

Mezzanine 18 m<sup>2</sup>

## DPE



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.

## DESCRIPTION

Situé en première ligne sur la plage d'Andemos-les-Bains, ce superbe duplex avec climatisation réversible offre une vue panoramique à 180° sur le Bassin d'Arcachon, d'Arès au Cap Ferret. Niché dans une résidence de standing évoquant le charme de la Côte d'Azur et la douceur des Caraïbes, ce bien rare combine emplacement d'exception, prestations haut de gamme et cadre de vie idyllique.

Entièrement rénové en 2022, l'appartement dispose de 3 chambres, 2 salles de bains, d'un séjour lumineux et spacieux, prolongé par une grande terrasse dominant le bassin — un espace de vie unique pour profiter des paysages marins et des couchers de soleil.

À seulement quelques minutes à pied des commerces, restaurants et commodités du centre-ville, il bénéficie également d'un accès direct à la piste cyclable pour des balades entre pins et océan.

Les résidents jouissent d'une piscine, d'un court de tennis, et de deux boxes de stationnement privés. Un véritable bijou en bord de mer, idéal pour une résidence principale ou secondaire sur l'une des côtes les plus prisées du Sud-Ouest.

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

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1806 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES