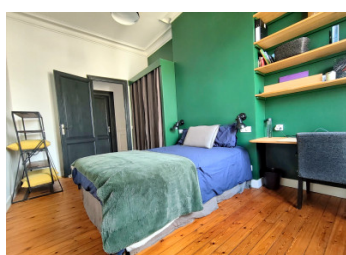
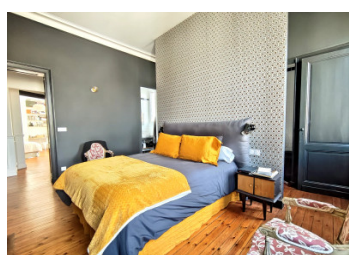
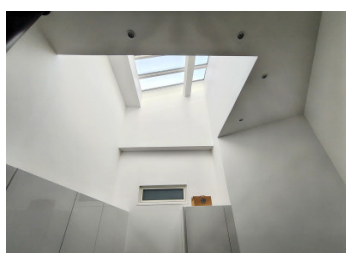
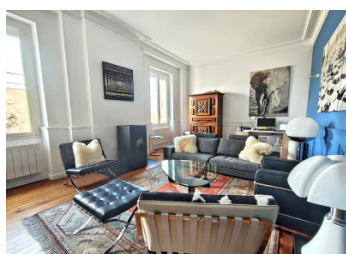
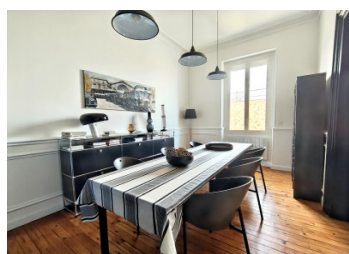


Appartement T4 rénové avec parking – Dernier étage – Bordeaux Fondaudège



INFORMATION

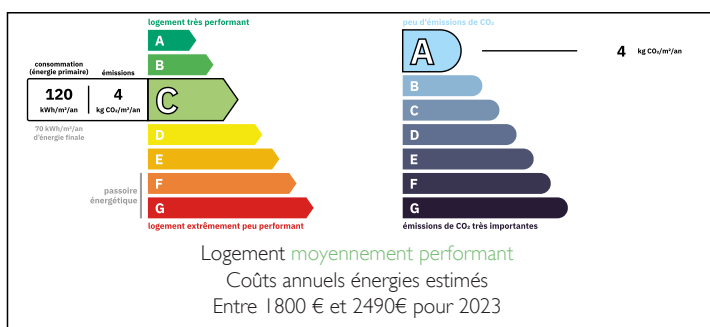
Ville:	Bordeaux
Département:	Gironde
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	164 m ²
Terrain:	0 m ²



RÉSUMÉ

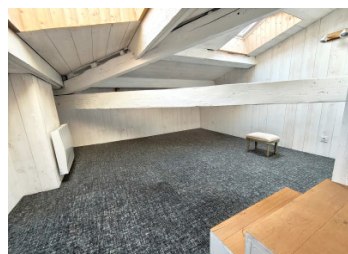
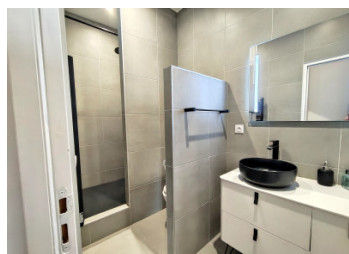
Appartement rénové situé au 2^o et dernier étage d'un élégant immeuble en pierre dans le très recherché quartier de Fondaudège. D'une surface de 180 m² au sol (164 m² Carrez), il offre un séjour traversant lumineux et une salle à manger formelle en enfilade, trois chambres, trois salles d'eau, un dressing, une buanderie et un bureau pouvant faire office de quatrième chambre. Prestations de qualité : parquet ancien restauré, belle hauteur sous plafond, poêle à granulés, cuisine sur mesure équipée. Cave saine de 18 m² et place de parking sécurisée. Petite copropriété de 7 lots, faibles charges, toiture neuve (2024). Expositions ouest et sud, sans vis-à-vis. Proximité immédiate des commerces, écoles réputées, Parc Bordelais et tram D. Bien clé en main, rare sur le secteur.

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

Une opportunité rare pour investisseurs ou familles en quête d'une résidence principale dans le très recherché quartier de Fondaudège. Idéalement situé à proximité immédiate des commerces et commodités de la Barrière du Médoc, des établissements scolaires réputés (Assomption, Saint-Joseph de Tivoli), du Parc Bordelais et de la ligne D du tramway, cet appartement conjugue avec élégance le charme de l'ancien et des prestations contemporaines haut de gamme.

Situé au deuxième et dernier étage d'un bel immeuble en pierre, ce bien lumineux développe une surface totale de 180 m² au sol (164 m² loi Carrez). Il se compose d'un vaste séjour traversant baigné de lumière, de trois belles chambres (de 16 à 24 m²), de trois salles d'eau modernes, d'un dressing et d'une buanderie. Un espace bureau — ou quatrième chambre — est accessible par un escalier intérieur.

Les éléments anciens ont été soigneusement conservés : parquet d'origine restauré, belle hauteur sous plafond et poêle à granulés. La cuisine indépendante, sur mesure, est équipée d'électroménager de qualité professionnelle.

Une grande cave saine de 18 m² ainsi qu'une place de stationnement sécurisée complètent ce bien d'exception. L'appartement fait partie d'une copropriété intimiste de 7 lots, parfaitement entretenue, sans procédure en cours et avec de faibles charges. La toiture a été entièrement refaite et isolée au printemps 2024. Expositions ouest et sud, sans vis-à-vis.

Un appartement clé en main, prêt à vivre.

Un bien rare à découvrir sans tarder.

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

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES