

Maison de caractère au cœur de Talence de 330 m sur parcelle arborée de 1 310 m



INFORMATION

Ville:	Talence
Département:	Gironde
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	330 m2
Terrain:	1310 m2

RÉSUMÉ

Idéalement située en plein centre de Talence, cette élégante maison en pierre de 330 m² bénéficie d'un emplacement privilégié à deux pas des Halles et du tramway Talence Centre Forum. Tous les commerces, écoles et services sont accessibles à pied.

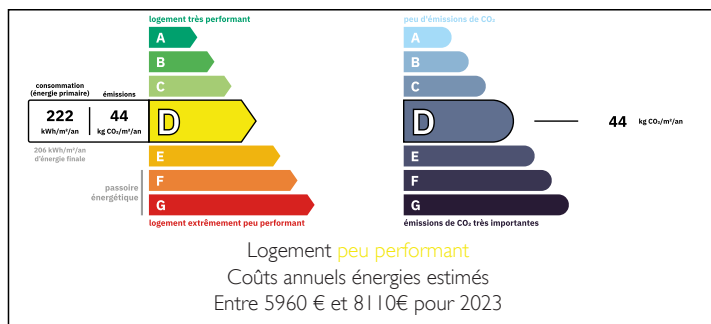
Édifiée sur une parcelle de 1 310 m², la propriété s'ouvre sur un vaste jardin arboré, véritable havre de paix en cœur de ville. Les pièces lumineuses offrent de beaux volumes et une circulation fluide.

Le rez-de-chaussée comprend une entrée, un salon, une salle à manger, une grande cuisine indépendante, trois chambres ou bureaux, une salle de bain, une buanderie, un WC et un espace de rangement.

À l'étage, une suite parentale de 47 m² avec salle de bain, dressing et accès à une grande terrasse, ainsi

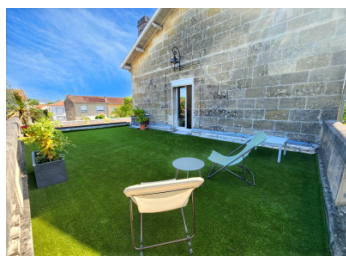
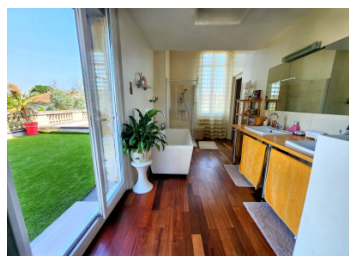


DPE



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

À proximité immédiate de nombreux établissements scolaires, dont écoles primaires, Collège et Lycée Victor Louis ainsi que l'ensemble des facultés et grandes écoles

Excellente desserte par le tramway

4 minutes de l'arrêt Saint-Genès

11 minutes de l'Hôtel de Ville de Bordeaux

18 minutes de la Place des Quinconces

Les établissements réputés tels que le Collège et Lycée Saint-Genès sont également facilement accessibles

Bien rare par sa superficie, son emplacement central et son environnement arboré, à seulement quelques minutes du centre de Bordeaux

La parcelle bénéficie de droits à construire résiduels permettant d'envisager une extension ou une construction complémentaire sous réserve des règles d'urbanisme en vigueur

Grâce à sa configuration, ses volumes généreux et sa localisation stratégique, cette propriété peut également convenir à l'exercice d'une profession libérale ou à un projet associant habitation et activité professionnelle

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

DPE : D

GES : D

Informations complémentaires

Chaudière Frisquet Prestige à condensation installée en août 2021

Contrat d'entretien en cours

Système d'alarme sous contrat d'entretien (mars 2025)

Arrosage intégré

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 5651 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES