



## Bien proposé à 664 500 €

Honoraires agence TTC : 14 500 €

Prix hors honoraires d'agence : 650 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

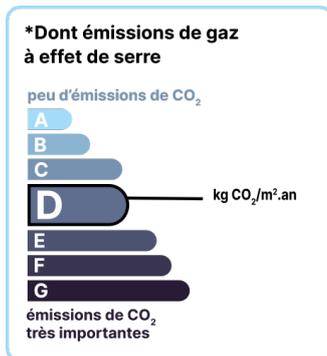
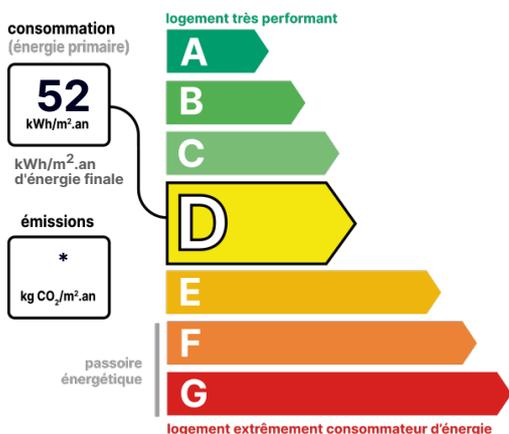
**Bègles , quartier Sembat , grande maison de famille T6 en pierre avec dépendance aménageable .**

BÈGLES quartier Sembat. Venez découvrir cette grande maison en pierres de 166 m<sup>2</sup>. Cette maison dotée d'un double séjour de 38 m<sup>2</sup> attend sa famille. Le rez de chaussée se compose également d'une cuisine de 14 m<sup>2</sup>, d'une chambre de 14 m<sup>2</sup>, d'une salle de bain de 9 m<sup>2</sup> avec douche. Pour plus de confort, vous disposez d'un cellier de 15 m<sup>2</sup> et d'une buanderie de 4 m<sup>2</sup>. A l'étage trois chambres de 10, 18 et 19 m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de jeux de 9 m<sup>2</sup>. Une annexe de 40 m<sup>2</sup> avec mezzanine peut être aménagée (eau et électricité existants) et possédant sa propre sortie ( Idéal pour profession libéral ) . Le jardin fait quant à lui 76 m<sup>2</sup> avec un garage de 21 m<sup>2</sup> et une jolie terrasse au sud de 13 m<sup>2</sup> . A moins de dix minutes de la gare Saint Jean et proche u futur pont Simone Viel . Ecole , tram commerce à pied .

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 01/03/2023

## CONTACT



Agence Le Bouscat  
Cyril MICHEL  
06 08 22 83 28  
05 56 70 44 48  
bordeaux.medoc@123webimmo.com

Référence : 43403\_33\_205

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction : 1920  
Surface habitable : 166m<sup>2</sup>  
Nombre de pièces : 7  
Exposition : S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : Individuel  
Mode de Production : Chaudière  
Boucle d'eau chaude : Oui  
Energie principale : Gaz naturel  
Emetteurs principaux : Radiateur à eau  
Aucune climatisation

## SURFACES

Séjour : 38m<sup>2</sup>  
Entrée : 12m<sup>2</sup>  
Cuisine : 14m<sup>2</sup>  
Chambre 1 : 14m<sup>2</sup>  
Salle de bain : 9m<sup>2</sup>  
WC : 2m<sup>2</sup>  
Cellier : 15m<sup>2</sup>  
Buanderie : 4m<sup>2</sup>  
Atelier : 40m<sup>2</sup>  
Chambre 2 : 19m<sup>2</sup>  
Chambre 3 : 16m<sup>2</sup>  
Chambre 4 : 10m<sup>2</sup>  
Palier : 4m<sup>2</sup>  
Salle de jeux : 9m<sup>2</sup>  
Garage : 20m<sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : 290m<sup>2</sup>  
Clôture : Totale  
Type de clôture : Mur

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking : Oui

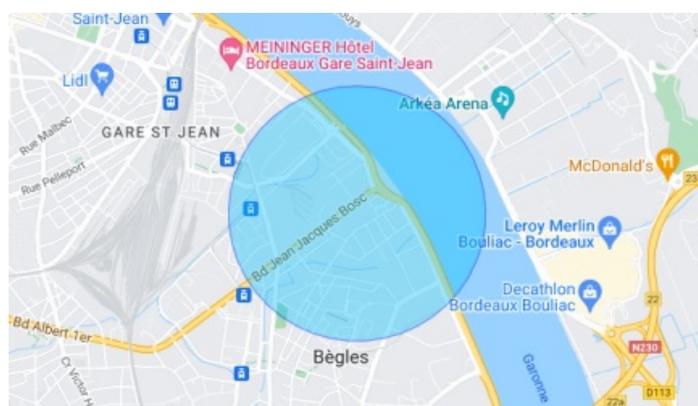
## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire : Bois  
Emetteurs secondaires : Poêle

## CHEMINÉE

Foyer fermé  
Nombre de cheminées : 1

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 300 €**

## CONTACT

---



**Agence Le Bouscat**

**Cyril MICHEL**

**06 08 22 83 28**

**05 56 70 44 48**

**[bordeaux.medoc@123webimmo.com](mailto:bordeaux.medoc@123webimmo.com)**