

Référence : 52644\_33\_205



## Bien proposé à 931 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

À Cestas, bien d'exception se composant d'une villa de 195 m<sup>2</sup> et de sa dépendance de 78 m<sup>2</sup> habitables avec double garage.

À Cestas, bien d'exception se composant d'une villa de 195 m<sup>2</sup> et de sa dépendance de 78 m<sup>2</sup> habitables avec double garage. Nous avons le privilège de pouvoir vous proposer un bien rare sur le marché. Idéalement situé dans un quartier résidentiel calme et agréable au bord du lac vert de Canéjan, et proche des écoles et commodités. Sur une belle parcelle de 2916 m<sup>2</sup> nous trouvons donc cette belle villa de 195 m<sup>2</sup> ainsi que sa dépendance de 78 m<sup>2</sup>. La villa se compose d'une très belle pièce de vie avec cuisine ouverte, une buanderie, 5 chambres spacieuses dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing. Dex chambres se trouvent à l'étage. La dépendance de 78 m<sup>2</sup> constitue un logement à part entière complètement indépendant avec pièce de vie, cuisine, deux chambres, salle de bains et WC. elle peut parfaitement convenir pour recevoir, exercer une activité professionnelle ou même générer un revenu locatif non négligeable. L'extérieur saura également remplir vos attentes avec plusieurs terrasses attenantes, une piscine avec pool house, un cabanon et un grand garage de 50 m<sup>2</sup>. Alors n'hésitez plus et contactez moi vite au 06 08 228 328 pour plus de renseignements sur ce bien exceptionnel et rare. Cyril MICHEL Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : Aucun travaux

### CONTACT



Agence de Bordeaux-Nord-Médoc  
Cyril MICHEL  
06 08 22 83 28  
05 56 70 44 48  
[bordeaux.medoc@123webimmo.com](mailto:bordeaux.medoc@123webimmo.com)

## DÉTAILS INTÉRIEUR

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Double vitrage :        | Oui               |
| Année de construction : | 1991              |
| Surface habitable :     | 273m <sup>2</sup> |
| Nombre de pièces :      | 8                 |
| Exposition :            | N                 |

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Type de chauffage :    | Individuel                  |
| Mode de Production :   | Pompe à chaleur             |
| Boucle d'eau chaude :  | Oui                         |
| Emetteurs principaux : | Plafonds et murs chauffants |

Aucune climatisation

## SURFACES

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Salon séjour maison 1 :    | 58.1m <sup>2</sup> |
| Cuisine ouverte maison 1 : | 12.9m <sup>2</sup> |
| Buanderie maison 1 :       | 11m <sup>2</sup>   |
| Chambre 1 maison1 :        | 12m <sup>2</sup>   |
| Chambre 2 maison1 :        | 13.4m <sup>2</sup> |
| Chambre 3 maison 1 :       | 12.6m <sup>2</sup> |
| Chambre 4 maison 1 :       | 14.5m <sup>2</sup> |
| Dressing maison1 :         | 11.9m <sup>2</sup> |
| Bureau maison 1 :          | 5.5m <sup>2</sup>  |
| Salle de bain maison 1 :   | 6.5m <sup>2</sup>  |
| WC séparé :                | 2m <sup>2</sup>    |
| Pièce de vie Maison 2 :    | 34.5m <sup>2</sup> |
| Cuisine Maison 2 :         | 14.5m <sup>2</sup> |
| Salle d'eau Maison 2 :     | 4m <sup>2</sup>    |
| WC séparé Maison 2 :       | 2m <sup>2</sup>    |
| Chambre 1 Maison 2 :       | 11m <sup>2</sup>   |
| Chambre 2 Maison 2 :       | 13.5m <sup>2</sup> |
| Chambre 5 Maison 1 :       | 12.3m <sup>2</sup> |
| Entrée maison 1 :          | 15.3m <sup>2</sup> |
| Garage séparé :            | 52m <sup>2</sup>   |

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Taxe foncière : | 2 060 € |
|-----------------|---------|

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Surface du terrain : | 2916m <sup>2</sup> |
| Clôture :            | Totale             |
| Piscine :            | Oui                |
| Longueur piscine :   | 9                  |

## PARKING / GARAGE

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Possibilité de parking : | Oui |
|--------------------------|-----|

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de Bordeaux-Nord-Médoc

Cyril MICHEL

06 08 22 83 28

05 56 70 44 48

bordeaux.medoc@123webimmo.com