



## Bien proposé à 399 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

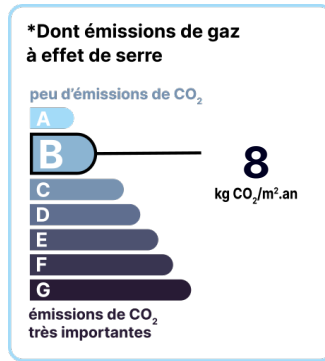
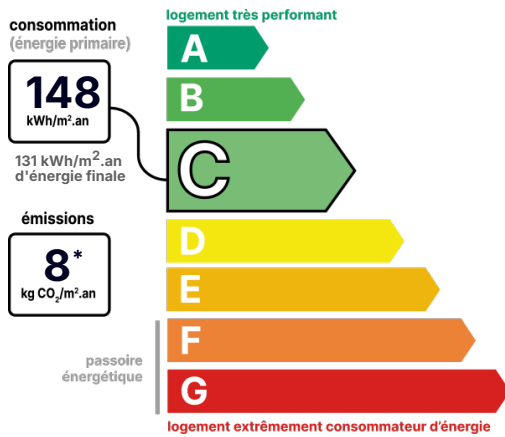
**Au Pian-Médoc, maison familiale avec 4 chambres, 2400 m<sup>2</sup> de terrain + 7800 m<sup>2</sup> loués (880€ par mois).**

Au Pian-Médoc, maison familiale avec 4 chambres, 2400 m<sup>2</sup> de terrain + 7800 m<sup>2</sup> loués (880€ par mois). Découvrez cette maison familiale située au Pian-Médoc, idéale pour ceux qui recherchent de l'espace et un beau potentiel. La maison dispose de : 4 chambres, un bureau, et une pièce supplémentaire de 8.5 m<sup>2</sup>. Un espace de vie lumineux ouvert sur la cuisine. Une salle de bain et un WC indépendant. Quelques travaux de rafraîchissement permettront de mettre la maison à votre goût et de révéler tout son charme. Son atout majeur : en plus de la parcelle principale de 2 400 m<sup>2</sup>, la propriété inclut 7800 m<sup>2</sup> de terrain actuellement loués depuis plus de 30 ans, rapportant 880 € de loyer mensuel. Une opportunité rare qui combine achat immobilier et rentabilité locative dès le premier jour. Située dans un environnement calme tout en restant proche des commodités (écoles, commerces, restaurants, cinéma, accès rapide à Bordeaux), cette maison offre un cadre de vie paisible avec un beau potentiel d'évolution et d'investissement. C'est le compromis idéal entre qualité de vie, espace et rentabilité. Alors contactez moi vite pour une visite! 06 08 228 328. 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 :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
02/02/2025

## CONTACT



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

Référence : 56545\_33\_205

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1992
Surface habitable :	138.5m²
Nombre de pièces :	5
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2400m²
Clôture :	Totale
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	7

## PARKING / GARAGE

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

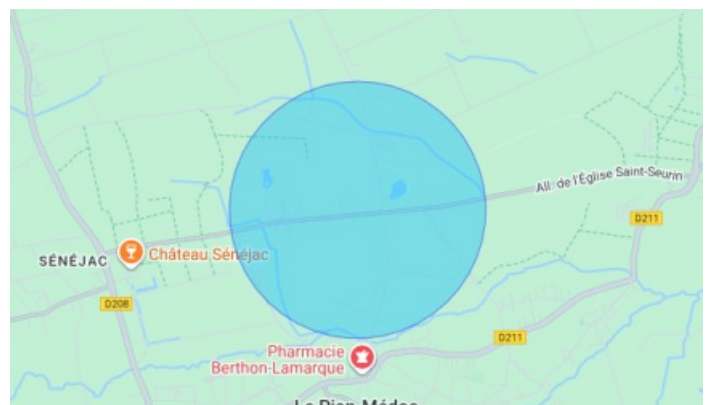
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## SURFACES

Pièce de vie + cuisine ouverte :	54m²
Chambre 1 :	11.5m²
Bureau séparé :	5.9m²
Bureau (Salle de massage) :	8.5m²
Salle de bain :	7m²
WC séparé :	1.3m²
Chambre 2 :	11m²
Chambre 3 :	10.2m²
Chambre 4 :	10.28m²
Buanderie :	17m²
Atelier :	18m²
Véranda :	42m²

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 475 €
-----------------	---------

## CONTACT



Agence de Bordeaux-Nord-Médoc  
Cyril MICHEL  
06 08 22 83 28  
05 56 70 44 48

