



## Bien proposé à 769 600 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

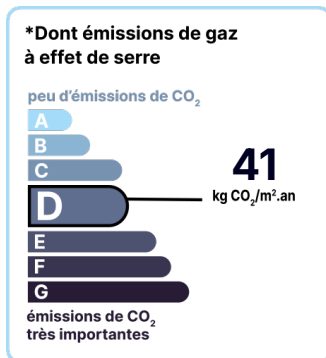
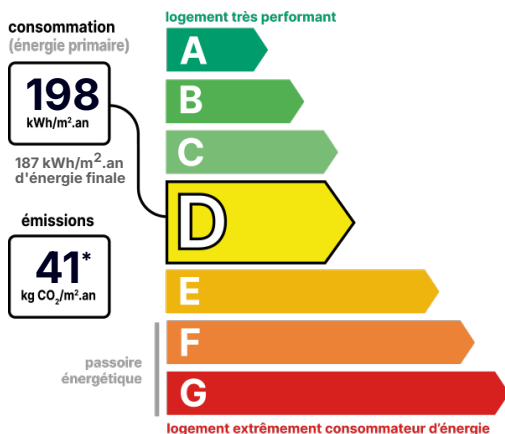
**Entre le parc Bordelais et Grand Lebrun, à quelques pas du centre de Caudéran, charmante maison pierre de 120 m<sup>2</sup> + 19 m<sup>2</sup> de studio.**

Entre le parc Bordelais et Grand Lebrun, à quelques pas du centre de Caudéran, charmante maison pierre de 120 m<sup>2</sup> + 19 m<sup>2</sup> de studio. Bien rare de part sa localisation, vous serez charmé par ses beaux volumes. Tout d'abord une grande et belle pièce de vie très lumineuse divisée en trois espaces. Salon et salle à manger sont articulés autour de la cuisine pour une grande convivialité en respectant la fonction de chacun. À l'étage vous trouverez trois chambres et une salle de bain avec baignoire et douche. Ainsi qu'un grand placard dressing dans l'une d'elles. L'espace nuit à l'étage permet encore une belle délimitation de l'espace. Quoi de plus pratique que de coucher les enfants à l'étage pour continuer sereinement sa soirée sans risquer de les réveiller. Bel atout supplémentaire de cette habitation : un studio indépendant. Un lieu complètement distinct qui pourra au choix recevoir vos amis ou famille, ou bien même être un bureau pour une activité indépendante. En résumé cette maison pourra s'adapter à vos besoins et vous offre un confort inestimable de la vie tout à pied. Contactez moi vite pour plus de renseignements au 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 :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 16/11/2022

## CONTACT



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

Référence : 56965\_33\_205

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	139m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Exposition :	EO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	225m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

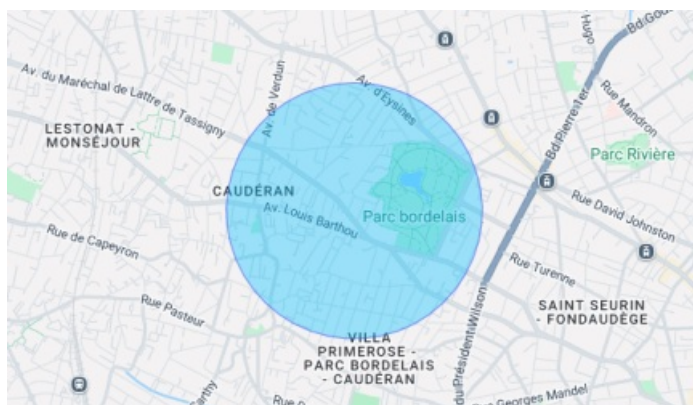
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

Entrée :	3.74m <sup>2</sup>
WC séparé :	2.02m <sup>2</sup>
Salle à manger :	29.24m <sup>2</sup>
Cuisine ouverte :	13.95m <sup>2</sup>
Séjour :	20.52m <sup>2</sup>
Palier :	2.89m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	16.08m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11.9m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	8.69m <sup>2</sup>
Salle de bain :	10.92m <sup>2</sup>
Dépendance studio chambre + salle d'eau :	19.53m <sup>2</sup>
Cave en sous-sol :	21.95m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	2 945 €
-----------------	---------

## CONTACT



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

