



## A 10 MN DE LIBOURNE Maison T8 (234 m<sup>2</sup>)

LIBOURNE 33500

**466 400 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LIBOURNE**

147 rue de la Marne  
33500 LIBOURNE

**0557551855**

## A 10 MN DE LIBOURNE Maison T8 (234 m<sup>2</sup>)

EXCLUSIVITÉ - MAISON 8 PIÈCES AU CALME

En vente : localisée à 30 km de l'océan Atlantique et à 31 km de Bordeaux, proche de LIBOURNE, découvrez cette maison de 8 pièces au calme de 234 m<sup>2</sup> et de 3 699 m<sup>2</sup> de terrain.

Il s'agit d'une maison construite en 1970 de 2 niveaux et de bon standing. Au rez-de-chaussée se trouvent une entrée, une belle salle à manger de 46 m<sup>2</sup>, un vaste salon de 35 m<sup>2</sup>, une chambre de 17 m<sup>2</sup>, une cuisine américaine équipée de 20 m<sup>2</sup> et une salle de bains. Le premier étage inclut, quant à lui, cinq chambres de 10 m<sup>2</sup> à 18 m<sup>2</sup> et une salle d'eau. Cette maison est en bon état général.

Au summum du confort, vous pourrez profiter de la piscine. Deux terrasses et un jardin lui offrent un supplément d'espace appréciable. Pour une connexion internet haut débit, la fibre optique y est disponible.

Deux garages sont prévus pour garer votre véhicule.

La maison est située dans un quartier calme. Il y a des écoles maternelles et élémentaires à moins de 10 minutes à pied ainsi que, comme l'École Élémentaire R. Perret. Niveau transports en commun, on trouve deux gares (Saint-Denis-de-Pile et Libourne) à moins de 10 minutes en voiture. Il y a un accès à l'autoroute A89 à 4 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur un tennis et une bibliothèque à quelques minutes. Il y a également deux restaurants, trois commerces, une boulangerie et un bureau de poste.

La classe énergétique est notée D pour une consommation énergétique de 207 kWh/m<sup>2</sup>/an. La classe climatique est, quant à elle, notée C (16 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 2 070 € et 2 870 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2024.

Son prix de vente est de 466 400 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur. La vente de cette maison est sous mandat exclusif.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Votre agence immobilière Guy Hoquet LIBOURNE vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant RDV avec l'un de nos conseillers immobilier.

234 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

6  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Surface séjour	82 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1970
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée

Exposition Séjour	OUEST-SUD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Chauffage de ville
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle de masse
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre garages/Box	2
Piscine	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	207 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2070€ et 2870€ au 20/05/2024

Photos du bien



**A VENDRE**

**GUY HOQUET** LIBOURNE 

**05 57 55 18 55**





**NOUS RECHERCHONS**  
+ VENTE + LOCATION + GESTION

**GUY HOQUET** LIBOURNE  
FNAIM

**05 57 55 18 55**





**A VENDRE**

**GUY  
HOQUET**

**LIBOURNE**



**05 57 55 18 55**

