



## VENTE : maison de 5 pièces (118 m<sup>2</sup>) à AMBARES ET LAGRAVE

AMBARES ET LAGRAVE 33440

**353 425 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET SAINT  
ANDRE DE CUBZAC

140 rue Nationale  
33240 Saint-André-de-Cubzac

**0557649707**

## VENTE : maison de 5 pièces (118 m<sup>2</sup>) à AMBARES ET LAGRAVE

QUARTIER CENTRE-VILLE- A 2 PAS DES ECOLES ET DU COLLEGE - MAISON 5 PIÈCES LUMINEUSE

À vendre : nous sommes heureux de vous proposer cette maison de 5 pièces lumineuse exposée sud-est, de 118,45 m<sup>2</sup>. Elle est composée de quatre chambres dont une avec sa salle d'eau, d'une cuisine américaine équipée, d'une salle de bains avec baignoire et douche, et de deux wc. Un chauffage au sol et une pompe à chaleur sont installés dans la maison.

Une terrasse (13 m<sup>2</sup>) ajoutent à cette maison de l'espace en plus appréciable. Le terrain de la propriété est de 1 247 m<sup>2</sup>.

C'est une maison de plain-pied construite en 2018. Elle est en bon état général malgré quelques travaux nécessaires à l'extérieur. Un garage est prévu pour stationner votre véhicule.

Cette maison se situe à une minute des écoles. Pour les tout-petits, les environs proposent une crèche à moins de 2 minutes à pied. Côté transports, il y a des lignes de bus ainsi que la gare La Grave d'Ambarès à proximité. Il y a un accès à l'autoroute A10 à moins de 2 km. On trouve des restaurants, des commerces, un supermarché, des boulangeries, un bureau de poste et une épicerie à proximité.

D'un point de vue énergétique, cette maison est très performante. Très bien isolée avec une classe

énergétique A, vous n'aurez aucuns travaux à faire côté isolation. La classe climatique est aussi notée A, ce qui représente un taux très faible d'émissions de gaz à effet de serre (2 Kg CO2/m<sup>2</sup>/an).

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).

Pour plus de renseignements, contactez Camille CORGIER, conseiller immobilier indépendant, au 07 73 05 25 90 ou à [camille.corgier@guyhoquet.com](mailto:camille.corgier@guyhoquet.com). Agent commercial inscrit au RSAC BORDEAUX sous le n°530 557 388.

118.45 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Non
Accès Ecole	1 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	44 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2018
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	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Pas de conduit
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur, Garage Ferme
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2023-12-12 02:02:32
Diagnostic Energétique	Oui

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 551€ et 745€ au 01/01/2021

Photos du bien



