



## Maison Cestas de 146 m2 et annexe indépendante de 40m2

CESTAS 33610

**765 000 € \***

\* 765 000 € honoraires inclus

740 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.38% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET CESTAS**

42 Avenue Marc Nouaux

33610 CESTAS

**05 56 00 87 77**

## Maison Cestas de 146 m2 et annexe indépendante de 40m2

Située sur la commune de Cestas, cette magnifique maison de 146 m<sup>2</sup>, en construction traditionnelle et offrant une excellente performance énergétique, est implantée sur un terrain arboré et entièrement clôturé de 807 m<sup>2</sup>.

Au rez-de-chaussée, elle propose une entrée spacieuse de 16 m<sup>2</sup> qui mène à un vaste séjour double de 45 m<sup>2</sup>, baigné de lumière. La cuisine ouverte, aménagée et équipée, est parfaitement agencée pour les amateurs de cuisine. Vous trouverez également une salle de bains de 9 m<sup>2</sup>, des toilettes indépendantes, une buanderie pratique, ainsi qu'une belle chambre avec dressing.

À l'étage, la maison dispose d'un espace bureau, idéal pour le télétravail, d'une salle d'eau avec WC et de deux chambres lumineuses.

En extérieur, vous bénéficierez d'une dépendance de 11 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement, ainsi que d'une maison annexe de type T2 d'environ 40 m<sup>2</sup>, parfaite pour recevoir des invités ou pour un projet locatif.

Idéalement située, cette maison se trouve à proximité des écoles, des commerces et de la gare de Gazinet, facilitant ainsi le quotidien.

Un bien rare et plein de charme, à découvrir sans tarder !

183 m<sup>2</sup>

10 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	2 min
Jardin	Oui
Année construction	2009
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Bon

Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur
Date ERP	2024-11-04 01:45:28
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	83 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien









