



## EXCLUSIVITE PESSAC Cap de Bos

PESSAC 33600

**446 340 € \***

\* 446 340 € honoraires inclus

430 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.8% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET CESTAS**

42 Avenue Marc Nouaux  
33610 CESTAS

**05 56 00 87 77**

## EXCLUSIVITE PESSAC Cap de Bos

Quartier Pessac Cap de Bos, charmante maison familiale de plus de 125m<sup>2</sup> sur un terrain de 1000m<sup>2</sup> entièrement clos.

Cette maison est composée d'une grande pièce de vie de 35m<sup>2</sup>, très lumineuse ouverte sur une grande véranda de 16m<sup>2</sup> entièrement vitrée.

Sa cuisine indépendante, aménagée et équipée, donne également accès à la véranda.

Un couloir dessert deux grandes chambres de plus de 17m<sup>2</sup> chacune, dont l'une possède une salle d'eau.

Une deuxième partie est composée d'une salle de bain, d'un WC et d'une troisième chambre.

A l'arrière un grand jardin paysagé sans vis à vis, et au calme, vous permettra de profiter de la piscine pendant les beaux jours.

Ce jardin bénéficie d'un local technique piscine, d'un abris de jardin de 15m<sup>2</sup> et d'un puits totalement fonctionnel.

Possibilité de garer deux véhicules.

Bien coup de coeur, à visiter sans tarder !

Visite virtuelle disponible sur demande.

125 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

2 parking(s)

Lotissement	Non
Distance Commerces	3 km
Distance Train	3.3 km
Accès Bus	2 min
Régularisation des charges	Remboursement annuel par le locataire
Surface séjour	35.62 m2
Jardin	Oui
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Meublé	Non
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Chauffe eau
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	2
Nombre places parking	2
Digicode	Non

Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2021-09-09 18:12:38
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	270 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2180€ et 3000€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



