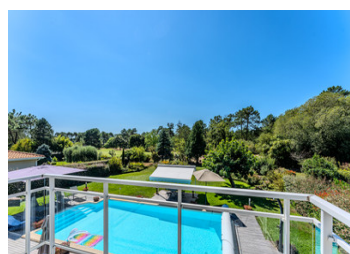


Superbe villa avec accès direct au golf – emplacement d'exception

EXCLUSIF



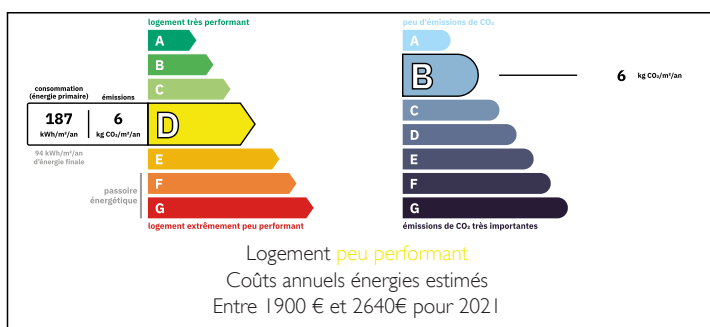
INFORMATION

Ville:	Gujan-Mestras
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	183 m ²
Terrain:	1159 m ²

RÉSUMÉ

Dans un environnement calme et verdoyant, au cœur du Golf de Gujan-Mestras, élégante villa de 183 m² avec accès direct au parcours. Grand séjour lumineux, cuisine indépendante, 4 chambres dont une suite avec balcon. Jardin paysager de 1100 m², piscine chauffée, double garage. Prestations haut de gamme. Bien rare dans un cadre exceptionnel.

DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



DESCRIPTION

Dans l'un des emplacements les plus prisés du Bassin d'Arcachon, au cœur du Golf de Gujan-Mestras, cette élégante villa de 183 m² s'étend sur deux niveaux, au sein d'un environnement calme et verdoyant.

Dès l'entrée, les volumes généreux et la lumière naturelle donnent le ton : un vaste salon-séjour traversant de 46m² ouvre largement sur la terrasse et la piscine chauffée de 5 x10, offrant une vue imprenable sur les greens en toile de fond.

Une cuisine indépendante de 12m², entièrement aménagée, vient compléter cet espace de vie, accompagnée d'une buanderie et de WC invités.

L'espace nuit du rez-de-chaussée propose deux chambres de 13m², chacune disposant de sa propre salle d'eau, ainsi qu'un WC commun.

À l'étage, deux chambres supplémentaires, dont une grande suite parentale de 25 m² avec balcon privatif surplombant la piscine et le golf. Une salle de bains avec douche ainsi qu'un WC indépendant complètent ce niveau.

La propriété bénéficie également d'un double garage de 40m², d'un portail motorisé, de la climatisation réversible, et d'un système d'arrosage automatique, le tout sur un vaste jardin paysager de plus de 1100 m², planté d'essences variées.

Les atouts :

- Accès direct au parcours de golf
- Environnement résidentiel sécurisé
- Prestations haut de gamme

Un bien rare, alliant confort moderne et élégance discrète, dans un cadre de vie exceptionnel.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES