

Bassin d'Arcachon, Villa de 170 m sur La presqu'île de Lège-Cap-Ferret à Lège Bourg.

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Lège-Cap-Ferret
Département:	Gironde
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	170 m ²
Terrain:	800 m ²

RÉSUMÉ

Villa d'architecte d'environ 170 m² sur un terrain de 800m² tout au calme, sans vis à vis piscinable, jardin paysagé. Terrasse expo Est/Sud/Ouest.

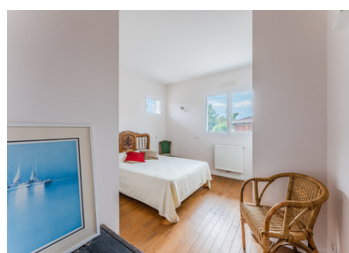
Vous profiterez de sa proximité du centre Bourg avec les écoles et commodités à 2 minutes.

Les plages océanes du Grand Crohot et les premiers villages ostréicoles sont à moins de 10 minutes en voiture, et l'Aéroport est à 40 minutes.

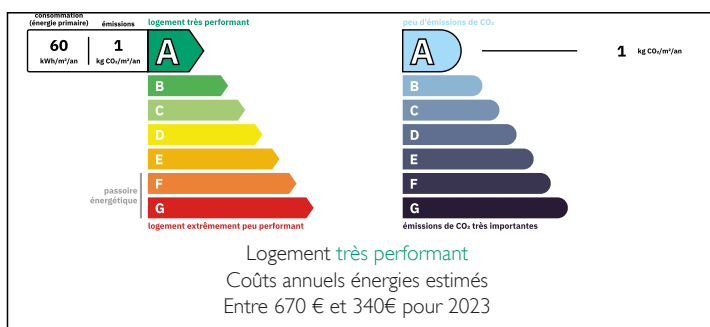
Cette maison familiale offre un séjour doté d'une belle charpente traditionnelle apparente et d'une cheminée insert une cuisine équipée avec cellier attenant, 6 chambres dont 3 en RDC, 3 salles d'eau/bains.

Prestations de qualité: menuiserie alu, volets roulants électriques à commande centralisée, pompe à chaleur, ballon d'eau chaude thermodynamique, visiophone, fibre et satellite dans toutes les pièces, nombreux rangements.

Extérieurs soignés: grande allée pavée pour stationnement 4 véhicules. Un abri vélos en bois de



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

Cette maison offre un espace de vie très lumineux et chaleureux :

Un séjour avec belle charpente traditionnelle apparente et cheminée insert doté d'un récupérateur de chaleur pour de belles économies, ouvert sur une grande terrasse Sud/Sud-ouest avec store banne motorisé.

La cuisine attenante de 13m² se prolonge par un cellier fonctionnel de 5m².

Le rez-de-chaussée accueille 3 chambres spacieuses parquetées avec grands placards (14 à 15 m² chacune), une salle de bains, une salle d'eau avec WC, ainsi qu'un WC indépendant et son lave-mains pour invités.

À l'étage 3 autres chambres (12 à 13 m²), dotées de grands placards, s'accompagnent d'une salle d'eau et d'un WC indépendants.

La villa bénéficie de prestations haut-de-gamme : menuiseries aluminium, volets roulants électriques à commande centralisée, pompe à chaleur, ballon d'eau chaude thermodynamique, visiophone, fibre et satellite dans toutes les pièces.

Les extérieurs offrent une grande allée pavée permettant le stationnement de 4 véhicules, un abri vélos en bois de 12 m², ainsi qu'un espace retour de plage avec douche, vasque et de nombreux rangements.

Le jardin possède un arrosage automatique par puit foré. Le terrain est clôturé d'une palissade bois avec un portail télécommandé.

Une adresse idéale : à seulement 7 minutes en voiture de Clouey, 8 minutes des plages océanes du Grand Crohot, 40 minutes de l'aéroport de Bordeaux Mérignac. Centre commercial à 4,5 kms.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1928 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES