



Maison - 116 m²
PESSAC

HAI
Prix : 471 000 € *
Prix Honoraire Exclus : 450 000 €
* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur



DESCRIPTION DU BIEN

A proximité immédiate de la forêt de Bourgaillh, à quelques minutes des accès rocade, des commerces et des transports, avec une école maternelle, une école primaire et un collège accessibles à pied et située dans une impasse, vous ne pouvez pas espérer mieux en termes d'emplacement pour cette jolie maison familiale aux allures de "Landaise". Vous aimez le calme? les grands espaces? vous rêvez d'un beau jardin arboré dans lequel les enfants pourront se dépenser?... Vous allez craquer sur les 1400m² qu'offre la parcelle....pas d'inquiétude, un puits intarissable vous permettra un entretien sans frais. Une fois passé le portail, vous accéderez à la maison qui offre actuellement 116m² dont 14m² de surface utile (non carrez). Tout à fait habitable en l'état, vous pourrez profiter de 3 chambres, une SDB, des toilettes séparés, une grande cuisine-salle à manger , un salon cosy et une buanderie. Une mezzanine avec son bel escalier en colimaçon vous donne un 1er aperçu du potentiel de cette maison... Avec 5m de hauteur au faîtage, 3m de hauteur sous plafond , les possibilités d'agrandissement sont là mais vous pouvez aussi faire le choix de conserver ses belles hauteurs et opter pour une extension, le terrain s'y prête et les règles d'urbanisme le permettent. Un garage non attenant de 30 m² complète les possibilités de rangement. Bien sûr, elle est à rafraichir, à "moderniser" mais elle représente une opportunité unique. A visiter sans tarder. Actuellement avec un chauffage au gaz, la

performance énergétique ressort en E, ce qui peut être un point favorable lorsque l'on envisage des travaux d'amélioration puisque ce bien est éligible aux aides d'états et de la métropole.* N'hésitez pas à nous consulter pour en savoir plus et pour un accompagnement sur mesure. * les aides à la rénovation énergétique sont soumises à plusieurs critères cumulatifs (état du bien, revenu fiscal du foyer,.....)

LE BIEN EN DETAIL

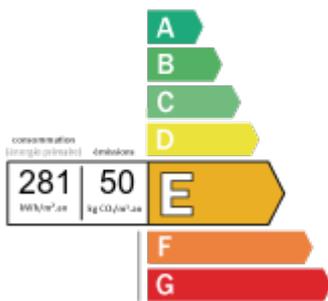
Référence : 1256
Ville : PESSAC
Transaction : Vente
Type de bien : Maison
Prix honoraires : 471 000 €
Taxe foncière : 1 900 €
Surface : 116 m²
Terrain : 1400 m²

Nbr de pièces : 4
Nbr de chambres : 3
Cuisine : Aménagée
Chauffage : Gaz de ville



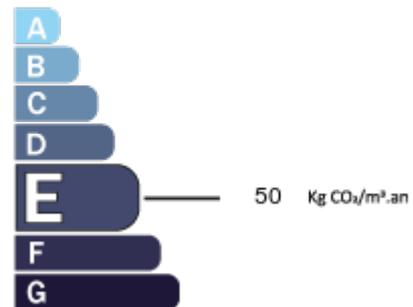
DIAGNOSTICS DPE - GES

Consommation énergétique
en KWh/m²/an
Coûts annuels estimés (2025) :
mini. 2490€ max. 3410€



Émission de gaz à effet de serre
en Kg éq CO₂/m²/an

* Dont émissions de gaz
à effet de serre



LE BIEN EN PHOTOS







21, rue Thales
33700 - MERIGNAC
Tél. 06 79 64 22 28