

102 m<sup>2</sup>

5 pièces

Andernos-les-Bains



Référence VM1592, Mandat N°799

Ce bien a déjà trouvé un heureux acquéreur :-). Si vous souhaitez recevoir, en PRIORITÉ (avant diffusion sur internet), nos nouveaux biens à vendre, enregistrez gratuitement votre recherche de biens en quelques clics, en répondant à cette annonce ou directement sur notre site internet IMMO-ANDERNOS !

**Vos contacts : Paul et Stéphane, 06.38.91.66.32, agents immobiliers indépendants spécialisés sur Andernos, Arès et Lanton. Retrouvez tous nos services et biens à vendre sur notre site : immo-andernos. Et bénéficiez d'Honoraires Compétitifs ! Faites de vos projets, une réussite !**

**\*\* EXCLUSIVITÉ IMMO-ANDERNOS - Paul et Stéphane**

\*\* Côté Bassin, à 100m de la plage et juste en face des corps-morts pour amarrer facilement un bateau !!! Dans un environnement calme et privilégié, sur plus de 500 m<sup>2</sup> de terrain, maison individuelle de 83 m<sup>2</sup>, avec beaucoup de charme, entretenue et en excellent état, studio indépendant de 20 m<sup>2</sup>, garage et piscine chauffée. La MAISON offre une entrée, un ensemble pièce à vivre « Séjour avec poêle à granule + Cuisine US équipée + salle à manger avec cheminée » de plus de 40 m<sup>2</sup>, avec accès direct sur terrasse carrelée, orientée Sud-Ouest, deux belles chambres lumineuses de 16 m<sup>2</sup> et 11,50 m<sup>2</sup>, en parquet, avec cheminée et une salle de bains avec wc. Garage attenant de 26m<sup>2</sup> avec coin cellier/buanderie (possibilité d'aménagement en surface habitable). Piscine maçonnée, au sel, chauffée, de 3,5m x 7m et entourée d'une terrasse en bois exotique. L'APPARTEMENT est composé d'un coin cuisine équipée, de 4 couchages et d'une salle d'eau avec wc. Nombreux travaux récents réalisés entre 2013 et 2014 (tuiles, portails, double vitrage, store électrique, piscine, garage...)

Les points forts :

- En excellent état
- A 100m du Bassin
- Chambres spacieuses
- Piscine chauffée exposée sud-Ouest
- Studio indépendant équipé
- Garage

Surface	102.00 m <sup>2</sup>
Séjour	40 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	505 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres	3 dont studio indépendant (1 chambre)
Salle de bains	1 Baignoire
Salle d'eau	1 Dans studio, avec wc
WC	2
Epoque, année	1953 Ancien
État général	En excellent état
Vue	Jardin, terrasse
Exposition	Sud-Ouest
Chauffage	Electrique Individuel
Ouvertures	PVC/Aluminium, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Cuisine	Aménagée et équipée, Américaine
Ameublement	Non meublé
Stationnement int.	1 Garage 1 voiture
Stationnement ext.	2 Sur la propriété, dans l'allée
Taxe foncière	1 052 €/an
Emissions GES	B
Consommations énergétiques	E

- Description des pièces
- Entrée, en parquet : 4.35 m<sup>2</sup>
  - Séjour + Cuisine US équipée : 28 m<sup>2</sup>
  - Salle à manger (cheminée/barbecue) : 12.8 m<sup>2</sup>
  - Dégagement : 4 m<sup>2</sup>
  - Chambre 1 : 16.15 m<sup>2</sup>
  - Chambre 2 : 11.40 m<sup>2</sup>
  - Salle de bains avec wc : 5.50 m<sup>2</sup>
  - Studio indépendant avec chambre, cuisine, sde et wc : 19 m<sup>2</sup>

- Description des annexes
- Studio indépendant : 19 m<sup>2</sup>
  - Garage gravillonné : 19 m<sup>2</sup>
  - Cellier/buanderie : 7.5 m<sup>2</sup>
  - Local piscine : 7.8 m<sup>2</sup>



**IMMO-ANDERNOS**  
30 rue Gabriel Fauré  
33510 Andernos-les-Bains  
06 38 91 66 32



**IMMO-ANDERNOS Paul et Stéphane**  
contact@immo-andernos.fr  
06 38 91 66 32

**ImmoAndernos**

**AVIS ACQUÉREUR : ★★★★★**  
Monsieur et Madame B.  
"Nous avons apprécié l'accompagnement de Stéphane lors de l'acquisition de notre nouvelle maison. Il a su faire le lien entre vendeur et acquéreur de manière agréable et spontanée."  
Recommanderiez-vous IMMO-ANDERNOS ? : OUI !



**AVIS VENDEUR : ★★★★★**  
Monsieur et Madame D.  
"Efficacité, grande disponibilité pour les visites, relationnel personnalisé, relance régulière d'actions pour cerner le marché."  
Leur TOP 3 des services IMMO-ANDERNOS :  
 le reportage photo HD,  
 le choix de la durée du mandat,  
 les honoraires compétitifs.  
Recommanderiez-vous IMMO-ANDERNOS ? : OUI !

Paul et Stéphane [www.immo-andernos.fr](http://www.immo-andernos.fr)

**ImmoAndernos**

Devenez « Acquéreur PRIORITAIRE » !



**Découvrez l'Alerte « BIENS A VENDRE » IMMO-ANDERNOS !**

**Ne ratez plus la maison ou l'appartement de vos rêves !**  
Si vous souhaitez recevoir, en PRIORITÉ (avant diffusion sur internet !), nos nouveaux biens à vendre, enregistrez gratuitement votre recherche de biens, en quelques clics !



**Pour vous inscrire, c'est très simple :**  
Laissez nous vos coordonnées en répondant à cette annonce ou RDV directement sur notre site internet !

Paul et Stéphane [www.immo-andernos.fr](http://www.immo-andernos.fr)