



## BIEN RARE - T3 au calme dans une Arcachonnaise à deux pas des commerces et de la plage

ARCACHON 33120

**441 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GUJAN  
MESTRAS**

27 avenue du Maréchal de Lattre de  
Tassigny  
33470 GUJAN-MESTRAS

**0557528824**

## BIEN RARE - T3 au calme dans une Arcachonnaise à deux pas des commerces et de la plage

Guy Hoquet L'Agence Signature vous ouvre les portes d'une authentique arcachonnaise et vous propose cet appartement en rez-de-chaussée, alliant charme et modernité.

Vous tomberez sous le charme de son séjour lumineux avec cuisine ouverte, idéal pour recevoir, de ses deux belles chambres, et de ses espaces pratiques tel que la buanderie et le cellier.

Vous bénéficiez également d'un droit de jouissance sur un bel espace extérieur d'environ 150 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter des beaux jours, offrant en prime une place de parking.

Le gros + : Ravalement de façade et réfection de toiture déjà votés, l'appartement sera donc prêt à vous accueillir sans aucun travaux à venir

Un bien rare, où chaque détail respire le charme arcachonnais, à seulement quelques minutes à pied des commerces et des plages,

N'attendez-plus et contactez-nous au 05 57 52 88 24 pour venir découvrir cette pépite, offrant un cadre privilégié à Arcachon !

52 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Exposition   | Sud-ouest                 |
| Nombre étages  | 2                         |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 14                        |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1891 €                    |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Jardin   | Oui                       |
| Année construction                                   | 1949                      |
| Vis-à-vis  | Non                       |
| Fenêtres   | Mixte Bois - PVC          |
| Assainissement                                       | Tout à l'égout            |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                         |
| WC   | 1                         |
| Cuisine  | Ouverte Aménagée Equipée  |
| Mécanisme Chauffage                                  | Radiateur                 |
| Mode Chauffage                                       | Electrique                |
| Eau chaude   | Ballon électrique         |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Etat intérieur                     | Très bon            |
| Nombre de terrasse                 | 1                   |
| Type de Stationnement              | Extérieur           |
| Nombre places parking              | 1                   |
| Date ERP                           | 2025-02-13 18:19:27 |
| Diagnostic Energétique             | Oui                 |
| Valeur consommation énergie finale | 237 kWh/m2 par an   |
| Conso Energ                        | 103 kWh/m2 par an   |
| Surface terrain                    | 150 m2              |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1006€ et 1360€ au 01/01/2023

---

## Photos du bien



