



Ensemble immobilier d'environ 227m2 à TALAIS.

Talais 33590

567 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
CASTELNAU DE MEDOC**

5, place Aristide Briand
33480 CASTELNAU DE MEDOC

0557887825

Ensemble immobilier d'environ 227m2 à TALAIS.

Sur un terrain de 1203m2, orienté plein sud, en situation privilégiée, sur la commune de Talais (7Km des plages), se trouve un ensemble immobilier atypique comprenant une maison de 160m2 de plain-pied avec une pièce à vivre de 60 m2, cuisine moderne ouverte équipée, avec son bar, couloir, 3 chambres/dressing, 1 salle de bain avec WC et 1 salle d'eau avec WC.

Une terrasse couverte de 42m2 protège des intempéries côté ouest et sud.

La construction est toute en bois tropical, plafond sous rampant, finitions des murs en Fermacell. Toutes les toitures sont couvertes de plaques spéciales de 22 mm offrant une protection complémentaire lors de tempêtes et orages/grêlons.

Un deuxième bloc, comprend un garage de 55m2, construit en Douglas, avec une charpente traditionnelle rabotée, portail électrique à enrouleur professionnel de 2,75m de hauteur, permettant le stationnement d'un camping-car et de 2 voitures. Sol traité anti poussière.

Un carport en Alu de 24m2, sur le côté, permet le stationnement d'un véhicule.

Une entrée clôturée, donne accès à l'appartement T3 de 62m2, une pièce à vivre avec cuisine complète haut de gamme, plafond sous rampant (bois tropical), les autres pièces hauteur 2,70m, finitions BA13. 2 chambres avec dressing, une salle d'eau et un WC lavabo séparé. Finitions soignées.

Parfait pour recevoir famille/amis ou pour un projet locatif saisonnier.

Un Pool House de 23m2, construit en Douglas, murs Fermacell, fermé par 3 baies vitrées. Équipé d'une cuisine complète, +WC/lavabo. Le tout en finitions luxe pour vous permettre de passer des moments inoubliables.

Une piscine, clôturée aux normes de sécurité, coque en fibre de 8X4m, au sel, éclairage nuit, cascade, chauffage pompe à chaleur, terrasse bois de 65m2, douche solaire, local technique. Un endroit de plaisir.

Un chalet/studio, même système constructif, de 24m2, avec salle d'eau, WC, et une cuisine intégrée. Terrasse couverte de 12m2. Idéal pour recevoir des amis ou satisfaire le rêve d'indépendance d'un adolescent.

Chauffage/clim maison par 2 pompes à chaleur, poêle à bois et radiateurs performants dans les chambres. 8 panneaux solaires contribuent à l'économie d'énergie.

Tout à l'égout, fibre optique, amplificateur WIFI pro, caméra de sécurité et éclairages automatiques divers, portail électrique avec portillon en Alu.

Pour programmer une visite contactez-moi !!

Votre Agent Commercial

Christelle FERRU / EI

RSAC 947859161

| | | | | |
|--------------------|------------|------------|-------|-------|
| 227 m ² | 9 pièce(s) | 6 chambres | 1 sdb | 3 sde |
|--------------------|------------|------------|-------|-------|

Fiche technique du bien

| | |
|------------------------|--|
| Diagnostic Energétique | Oui |
| Conso Energ | 92 kWh/m ² par an |
| Neuf - Ancien | Récent |
| Mode Chauffage | Custom, Électrique, Bois, Climatisation réversible, Pompe à chaleur, Panneaux solaires |
| Type Chauffage | Individuel |
| Mécanisme Chauffage | Custom, Air pulsé, Radiateur |
| Année construction | 2005 |
| Salle(s) de bains | 1 |
| Salle(s) d'eau | 3 |
| WC | 5 |
| Accès Gare | 11 min |
| Accès Ecole | 1 min |

| | |
|----------------|---------|
| Distance Train | 8.00 km |
|----------------|---------|

| | |
|--------------------|----------|
| Distance Commerces | 22.00 km |
|--------------------|----------|

| | |
|-----------------|---------|
| Surface terrain | 1203 m2 |
|-----------------|---------|

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 895€ et 1211€ au 01/01/2022

Photos du bien





