



## Maison à vendre à Talence - Référence 7011

TALENCE 33400

**459 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
VILLENAVE D'ORNON**

**05 57 35 67 00**

471 route de Toulouse  
33140 VILLENAVE D'ORNON

## Maison à vendre à Talence - Référence 7011

Découvrez cette charmante maison à vendre située à Talence.

Avec une surface habitable de 120 m<sup>2</sup> et un terrain de 433 m<sup>2</sup>, cette propriété dispose de 4 pièces, dont 3 chambres. La maison est de style années 70, construite en pierre et brique, et nécessite un rafraîchissement. À l'intérieur, vous trouverez une cuisine indépendante meublée, un chauffage au gaz avec radiateurs, et une salle d'eau. La hauteur sous plafond de 3,15 m apporte une belle luminosité et un cachet indéniable à l'espace. Le calme de l'environnement est un atout majeur. À l'extérieur, vous bénéficieriez d'un garage fermé, d'une terrasse et de deux places de parking. La maison est idéalement située à proximité de plusieurs écoles, dont l'École élémentaire Georges Lasserre et l'École de musique de Talence, ainsi que de l'Université de Bordeaux - Campus Peixotto. Profitez également de la proximité de la station de tram Peixotto pour un accès facile aux transports en commun. Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir une maison pleine de potentiel dans un quartier agréable.

120 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

**3**  
chambres

1sde

2 parking(s)

### Fiche technique du bien

Lotissement

Non

Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante meublée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Pas de conduit
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non

Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-07-28 10:55:07
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	348 kWh/m <sup>2</sup> par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3679€ et 4977€ au 01/03/2022

**Logement à consommation énergétique excessive**

---

## Photos du bien



