



## Maison 4 pièces à vendre à Talence - quartier Victor Louis

TALENCE 33400

**438 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET TALENCE**

199 cours Gambetta  
33400 TALENCE

**0547745600**

## Maison 4 pièces à vendre à Talence - quartier Victor Louis

Découvrez cette maison de 120 m<sup>2</sup> située à Talence, dans un quartier calme avec une vue dégagée. Construite dans les années 70 en pierre et brique, cette maison comprend 3 chambres, une cuisine indépendante meublée, une salle d'eau, un WC.

Le terrain de 433 m<sup>2</sup> offre une terrasse et un garage fermé, ainsi que deux places de parking.

Située à proximité de nombreux établissements scolaires tels que l'École élémentaire Jules Michelet, le Lycée Victor Louis et la Kedge Business School.

Cette maison est idéale pour une famille cherchant un cadre de vie agréable.

Ce bien vous est proposé au prix de 438 000 € par l'agence Guy Hoquet TALENCE.

Ne manquez pas cette opportunité unique !

120 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

2 parking(s)

### Fiche technique du bien

Lotissement

Non

Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.5 km
Accès Bus	5 min
Accès tramway	10 min
Accès Ecole	5 min
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 05:35:30
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	319 kWh/m2 par an
Conso Energ	348 kWh/m2 par an
Surface terrain	433 m2

## 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



