



À 100 m du port - T2 avec extérieur 35 m² - Rare

LA TESTE DE BUCH 33260

217 300 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GUJAN
MESTRAS**

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

0557528824

À 100 m du port - T2 avec extérieur 35 m² - Rare

Guy Hoquet l'Agence Signature vous propose ce T2 en rez-de-jardin idéalement situé, à deux pas du port et des commerces.

Dès l'entrée, la belle hauteur sous plafond apporte volume et luminosité à la pièce de vie.

La cuisine indépendante et fonctionnelle, dispose d'un accès direct à une terrasse donnant sur un extérieur d'environ 35 m², un véritable atout pour profiter des beaux jours.

Côté nuit, une chambre spacieuse avec sa salle d'eau complète l'ensemble.

Son emplacement recherché, à proximité immédiate du port, en fait un bien aussi pertinent pour une résidence principale ou secondaire que pour un investissement locatif.

Une opportunité rare sur le secteur.

Contactez votre agence préférée au 05 57 52 88 24 pour organiser une visite !

40 m²

2 pièce(s)

1
chambres

1 sde

Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.2 km
Accès Bus	1 min
Accès Gare	3 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	10
Charges annuelles (ALUR)	900 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	1948
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte alu et pvc
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Date ERP	2025-08-07 01:43:11
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	284 kWh/m2 par an
Conso Energ	320 kWh/m2 par an
Surface terrain	35 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1180€ et 1640€

Photos du bien



