



## Maison rénovée avec dépendance, garage et fort potentiel d'évolution

LA TESTE DE BUCH 33260

**549 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GUJAN  
MESTRAS**

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

**0557528824**

## Maison rénovée avec dépendance, garage et fort potentiel d'évolution

Guy Hoquet L'Agence Signature vous présente cette maison familiale entièrement rénovée avec dépendance T2 indépendante, à proximité des commerces et des écoles.

Dès l'entrée, vous découvrirez une vaste pièce de vie baignée de lumière grâce à ses puits de lumière, ouverte sur deux terrasses et pensée pour une vie de famille conviviale. La maison principale d'environ 138 m<sup>2</sup> offre une suite parentale avec dressing et salle d'eau privative, deux chambres, une salle de bains, un bureau avec mezzanine ainsi que des combles aménageables.

Un véritable atout rare complète ce bien : une dépendance T2 de 36 m<sup>2</sup>, avec salle d'eau et terrasse privative. Idéale pour accueillir un proche, recevoir famille et amis, exercer une activité professionnelle, générer un revenu locatif ou être intégrée à la maison afin d'agrandir la pièce de vie selon vos envies.

Édifiée sur une parcelle paysagée, cette parcelle dispose également de deux terrasses, un garage et un atelier.

Une maison clé en main, lumineuse et évolutive, offrant de nombreuses possibilités pour s'adapter à tous vos projets de vie : Une visite s'impose !

Contactez-nous au 05 57 52 88 24 pour organiser une visite.

174 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

2 sde

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1970
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte alu et pvc
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	3

Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	2
Digicode	Oui
Piscine	Non
Date ERP	2025-06-19 16:47:07
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	201 kWh/m2 par an
Conso Energ	208 kWh/m2 par an
Surface terrain	526 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1830€ et 2530€

---

Photos du bien



