



BORDEAUX Nansouty - Charmant T2/T3 avec terrasse/jardin dans un immeuble pierre

292 000 €

50 m²

3 pièces

Bordeaux Nansouty



Vendu

Type d'appartement	T2/3
Surface	49.94 m ²
Surface au sol	52 m ²
Séjour	21 m ²
Terrasse	12 m ²
Pièces	3
Chambres	1 1 chambre & 1 bureau
Salle d'eau	1
WC	1
Étage	RDC
Epoque, année	1900
État général	En excellent état
Chauffage	Gaz Individuel
Cuisine	Aménagée et équipée, Américaine
Ouvertures	PVC/Aluminium, Double vitrage
Exposition	Traversant
Ascenseur	Non
Cave	Oui
Taxe foncière	916 €/an
Charges	30 € /mois

Référence VA354 - **EXCLUSIVITÉ** -

BORDEAUX Nansouty, parfaitement au **calme** dans une petite **rue pavée et classée**, à 2 pas des commerces de la place, cet appartement plein de charme dispose d'une **terrasse** et d'un **jardin sans vis-à-vis** !

Traversant et lumineux, il est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble pierre.

Les **prestations anciennes** ont été conservées (hauteur sous plafond, parquet d'origine dans toutes les pièces, cheminées...).

La distribution est idéale : une vaste entrée sépare l'espace jour de l'espace nuit.

La pièce de vie, composée d'un séjour avec cuisine ouverte - parfaitement aménagée et équipée - ouvre sur la terrasse abritée et sur le jardin.

1 cellier propose rangement et espace buanderie.

La chambre dispose d'une salle d'eau avec toilettes.

Le bureau peut faire office de chambre d'enfant.

Une **cave très saine d'environ 14 m²** avec belle hauteur sous plafond (2,1 m) complète très avantageusement ce bien.

Le jardin dispose d'un **accès indépendant de l'appartement**, ce qui permet d'y **stationner aisément les vélos**.

Petite copropriété de 4 lots avec des charges de copropriété minimales, disposant d'une spacieuse entrée.

Tous les commerces sont accessibles à pied, notamment sur la place Nansouty qui a été entièrement réaménagée. Accès rapide à la gare Saint-Jean.

Un cocon charmant et plein de cachet, au coeur de l'esprit village de Nansouty !

Honoraires **3% TTC inclus**.

Contactez Catherine au 07.81.41.16.19 ou l'agence au 05.56.08.58.40

Honoraires inclus de 3% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 283 500 €. Dans une copropriété de 4 lots. Quote-part moyenne du budget prévisionnel 300 €/an. Aucune procédure n'est en cours. Nos honoraires : http://avec-cachet.com/fichier-2678-u85xv-bareme_des_honoraires_maj_du_2021_01_4.pdf

Les points forts :

- Terrasse et jardin 31 m²
- Prestations anciennes
- Petite rue très calme
- Aucuns travaux à prévoir
- Proximité commerces de la place Nansouty
- Beaucoup de charme

Niveau :

- Chambre : 11,75 m²
- Séjour et cuisine ouverte : 20,58 m²
- Salle de bains : 4,11 m²

Description des

pièces

- Entrée : 6.01 m²
- Bureau ou chambre bébé : 7,49 m²
- Cellier (hors loi Carrez) : 1,70 m²
- Cave (hors loi Carrez) : 13,70 m²

Description des

annexes

- Cellier : 2 m²
- CAVE : 14 m²



Avec-Cachet.com

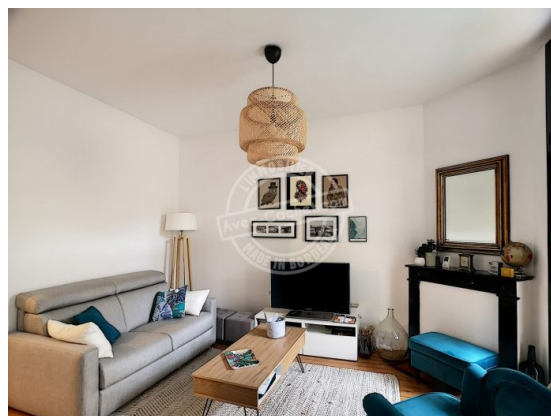
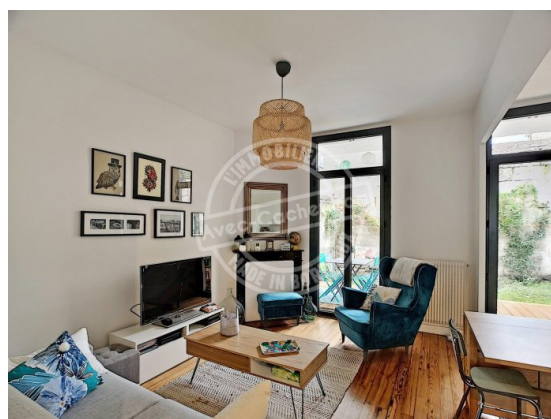
34 rue Espiot

33200 Bordeaux

www.avec-cachet.com

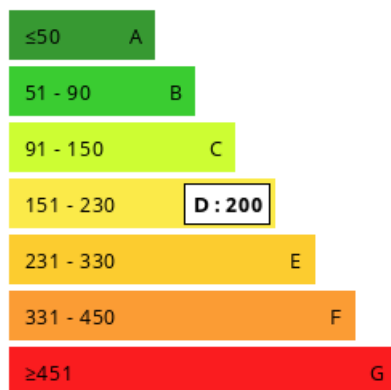
contact@avec-cachet.com

05 56 08 58 40



Consommations énergétiques

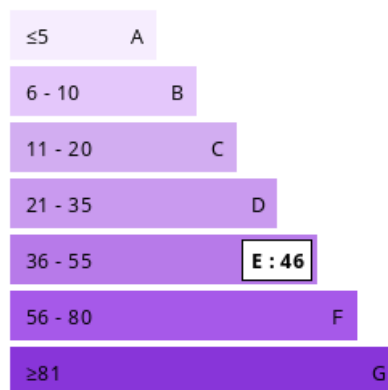
Logement économe



Logement énergivore (kWh/m².an)

Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO2/m².an)