



## BORDEAUX Centre - Vaste T4 rénové dans immeuble pierre

798 000 €

161 m<sup>2</sup>

4 pièces

Bordeaux Saint-Michel



Type d'appartement	T4/5
Surface	161.19 m <sup>2</sup>
Surface au sol	164 m <sup>2</sup>
Séjour	45 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres	3
Salle de bains	2
Salle d'eau	1
WC	2
Étage	3
Epoque, année	1900
État général	En excellent état
Chauffage	Gaz Individuel
Cuisine	Aménagée et équipée, Indépendante
Vue	Dégagée
Ouvertures	Bois, Double vitrage
Exposition	Traversant
Ascenseur	Non
Cave	Oui
Taxe foncière	1 990 €/an

---

Référence VA392, Mandat N°210 **VASTE APPARTEMENT  
IMMEUBLE PIERRE - 3 CHAMBRES - PARKING EN  
LOCATION -**

**En exclusivité chez Avec-Cachet :**

**BORDEAUX centre, du volume et du cachet** pour ce **spacieux T4 entièrement rénové** par architecte avec goût !

Situé au 3ème étage d'un **immeuble pierre**, cet appartement d'une surface de plus de 160 m<sup>2</sup> allie **l'esprit contemporain avec le charme de l'ancien**. Les **prestations anciennes** ont été conservées (hauteur sous plafond, moulures, parquets, cheminée...).

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

La pièce de vie avec sa cheminée fonctionnelle offre un volume généreux et une vue dégagée grâce aux 3 portes-fenêtres sur rue, dont 1 dispose d'un balcon.  
La cuisine attenante est spacieuse et parfaitement aménagée et équipée.

L'espace nuit propose 3 vastes chambres au calme qui disposent chacune d'une pièce d'eau privative.  
Un dressing et de nombreux rangements ont été réalisés sur mesure.

Une cave complètent avantageusement ce bien.

Petite copropriété saine de 8 lots.  
Les parties communes ont bénéficié récemment d'une réfection complète.

Possibilité de reprendre la location d'une place de parking à proximité.

Honoraires **3,6% TTC inclus**.

Contactez Marie-Laure au 06.07.49.81.99 ou l'agence au 05.56.08.58.40

Mandat N° 210. Honoraires inclus de 3.64% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 770 000 €. Dans une copropriété de 8 lots. Quote-part moyenne du budget prévisionnel 1 200 €/an. Aucune procédure n'est en cours. Classe énergie C, Classe climat D.. Date de réalisation du DPE : 07-10-2011. Ce bien vous est proposé par un agent commercial. Nos honoraires :

[https://files.netty.immo/file/originale/2678/u85xV/bareme\\_des\\_honoraires\\_maj\\_du\\_2021\\_01\\_4.pdf](https://files.netty.immo/file/originale/2678/u85xV/bareme_des_honoraires_maj_du_2021_01_4.pdf)

Les points forts :

- Prestations anciennes
- Rénovation qualitative
- Très beaux volumes
- Pièces d'eau pour chaque chambre
- Tramway à proximité immédiate

---

Niveau :

- Toilettes : 1,48 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 17,5 m<sup>2</sup>
- Dégagement & Bureau : 20,74 m<sup>2</sup>
- Salle de bains 1 : 6,29 m<sup>2</sup>
- Entrée : 7,06 m<sup>2</sup>

Description des pièces

- Buanderie : 3,75 m<sup>2</sup>
- Dressing : 1,61 m<sup>2</sup>
- Chambre 3 : 14,3 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 15,15 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 19,53 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau : 3,42 m<sup>2</sup>
- Séjour : 45,21 m<sup>2</sup>
- Salle de bains + toilettes : 5,15 m<sup>2</sup>

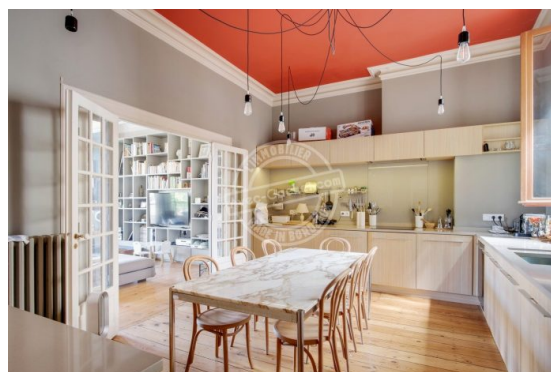
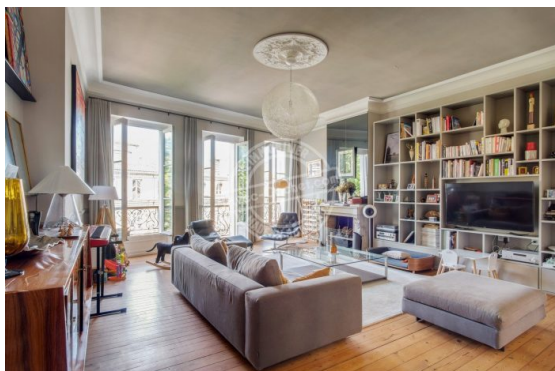
---

Description des annexes

- Cave : 8,26 m<sup>2</sup>

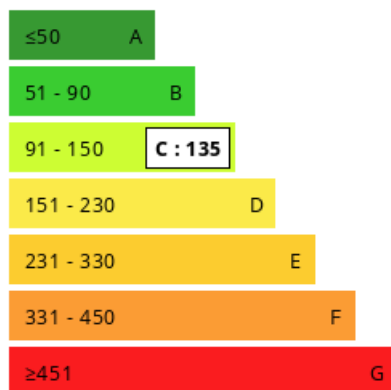


**Avec-Cachet.com**  
34 rue Espiot  
33200 Bordeaux  
[www.avec-cachet.com](http://www.avec-cachet.com)  
[contact@avec-cachet.com](mailto:contact@avec-cachet.com)  
05 56 08 58 40



### Consommations énergétiques

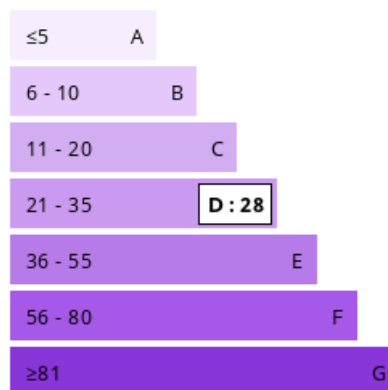
Logement économe



Logement énergivore (kWh/m².an)

### Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO2/m².an)