



BORDEAUX Saint-Michel/Sainte-Croix - Duplex rénové dans immeuble pierre avec jardin partagé

485 000 €

100 m²

4 pièces

Bordeaux Saint-Michel/Sainte-Croix



Référence VA393, Mandat N°214 **DUPLEX IMMEUBLE PIERRE - 2EME & DERNIER ETAGE - 2 CHAMBRES (POSSIBLE 3) + BUREAU - JARDIN PARTAGE - PARKING EN LOCATION -**

- Exclusivité -

BORDEAUX dans une charmante petite rue de la vieille ville, situé idéalement entre les places Saint-Michel et Sainte-Croix, cet appartement duplex est **baigné de lumière** et au **calme absolu**. Parfaitement rénové, **aucuns travaux** ne sont à prévoir.

Ajouté à toutes les qualités indéniables de l'appartement, un **charmant jardin partagé** est à la disposition des 5 copropriétaires.

D'une surface pondérée de 100 m² (95 m² loi Carrez pour 105 m² au sol), l'appartement se niche dans un **immeuble en pierre** en **deuxième ligne** au **2ème et dernier étage**.

Passé le ravissant palier fleuri, un couloir dessert une 1ère chambre qui dispose de sa salle de bain puis un dressing et des toilettes indépendantes.

Se découvre alors la spacieuse pièce de vie qui présente des **volumes généreux** avec une hauteur sous plafond atteignant 5,7m. Extrêmement lumineuse grâce à ses nombreuses ouvertures, il n'y a aucun vis à vis.

La cuisine attenante est entièrement aménagée et équipée.

Un escalier aérien sur mesure mène au second niveau où une mezzanine, idéale pour un bureau ou un espace détente, surplombe l'espace de vie.

Elle donne accès à une vaste chambre (divisible) qui dispose de sa salle d'eau (avec toilettes).

Parquets d'origine et poutres se mêlent délicieusement aux matériaux plus contemporains.

Et pour un confort supplémentaire, l'appartement est équipé d'une **climatisation réversible**.

En rez-de-chaussée de l'immeuble, une **buanderie collective** permet aux propriétaires de disposer d'un espace pour leur machine à laver, leurs vélos ou du

Surface	100.00 m ²
Séjour	32 m ²
Pièces	4
Chambres	2 dont 1 divisible
Salle de bains	1
Salle d'eau	1 avec toilettes
WC	2 Indépendant
Étage	2
Epoque, année	1900
État général	En excellent état
Chauffage	Climatisation Individuel
Cuisine	Aménagée et équipée, Indépendante
Ouvertures	Bois, Double vitrage
Exposition	Sud
Ascenseur	Non
Cave	Non
Charges	70 € /mois

rangement complémentaire.

Par ailleurs, une place de parking peut être louée à proximité.

Petite copropriété **parfaitement entretenue** de 5 lots d'habitation.

En bref : **localisation prisée, luminosité, vue dégagée sans vis-à-vis, calme, jardin partagé et proximité avec toutes les commodités de la ville !**

Un véritable coup de cœur pour cet appartement cocon où règne la plus parfaite quiétude.

Contactez Catherine au 07.81.41.16.19 ou l'agence au 05.56.08.58.40

(commercialisation dans le cadre d'une délégation de mandat)

Honoraires inclus de 4,3% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 465 000 €. Dans une copropriété de 5 lots. Quote-part moyenne du budget prévisionnel 800 €/an. Aucune procédure n'est en cours. Classe énergie D, Classe climat B. Montant moyen estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : entre 1250.00 et 1760.00 €. Nos honoraires : https://files.netty.immo/file/original/2678/u85xv/bareme_des_honoraires_maj_du_2021_01_4.pdf

Les points forts :

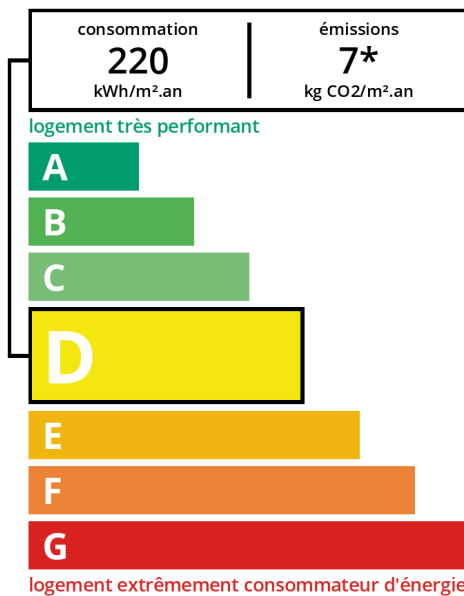
- Immeuble pierre
- Dernier étage
- Jardin partagé
- Luminosité
- Calme absolu
- Charges minimales
- Tramways (A, C et D)

	Niveau 2ème :
	- Toilettes : 1,36 m ²
	- Chambre & salle de bain : 12,05 m ²
	- Dressing : 3,14 m ²
	- Pièce de vie : 32,06 m ²
	- Entrée : 5,7 m ²
Description des pièces	- Cuisine : 6,52 m ²
	Niveau 3ème :
	- Salle d'eau & toilettes : 1,6 m ²
	- Espace bureau sur mezzanine (15 m ² au sol) : 12,38 m ²
	- Chambre (27 m ² au sol) : 18,78 m ²

Description des annexes	- Jardin partagé : 100 m ²
----------------------------	---------------------------------------



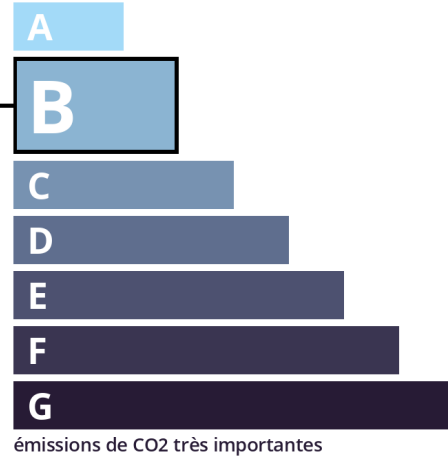
Avec-Cachet.com
34 rue Esplot
33200 Bordeaux
www.avec-cachet.com
contact@avec-cachet.com
05 56 08 58 40



*** Dont émissions de gaz à effet de serre**

7* kg CO₂/m².an

peu d'émissions de CO₂



SAS L'immobilier Made in Bordeaux au capital de 8 000 € • 34 rue Espiot 33200 Bordeaux • Téléphone 0556085840 • SIRET 801 895 483 00015 •
Carte pro 3301 2018 000 027 869 délivrée par CCI Bordeaux • . La société ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux
représentatifs de sa rémunération ou de sa commission • RCP 120 137 405 auprès de GALIAN 89 rue de la Boétie 75008 PARIS
Document non contractuel