



## MERIGNAC Saint-Augustin limite BORDEAUX - Echoppe de plain-pied entièrement rénovée avec dépendance aménagée

463 500 €

91 m<sup>2</sup>

4 pièces

Mérignac Saint-Augustin/Bourdillot



Référence VM310  
- EXCLUSIVITE -

**MERIGNAC Saint-Augustin limite BORDEAUX**, à 10 mns à pied de l'église Saint-Augustin et à 5 mns à pied du **tramway A** (arrêt Psychotte), cette **échoppe de plain-pied** se situe à l'angle de 2 petites rues très **calmes**.

L'échoppe, dotée d'une façade présentant quelques caractéristiques Art Déco, développe **environ 78m<sup>2</sup>** habitables et sa **dépendance environ 13 m<sup>2</sup>**.

**Intégralement rénovée récemment** avec beaucoup de **g o û t** et des **matériaux de qualité**, cette **échoppe** présente de beaux volumes grâce à un agencement astucieux.

Une **grande entrée** lumineuse, avec carreaux de ciment, distribue 1 chambre, 1 salle d'eau, des toilettes indépendantes et la pièce à vivre.

Le salon et la salle à manger, **lumineux** du fait de leur double exposition, communiquent avec :

- une **vaste cuisine équipée et aménagée**, avec îlot central, ouverte sur une terrasse bois et un jardin.

- une chambre (ou bureau) avec verrière façon atelier d'artiste.

Les **prestations anciennes ont été préservées** : carreaux de ciment, cimaises, plafonds avec rosaces art déco, cheminée, hauteur sous plafond, parquet en chêne massif...

La dépendance, aménagée et chauffée, avec fenêtre de toit, abrite aujourd'hui un espace buanderie mais elle peut

Surface	91.00 m <sup>2</sup>
Séjour	26 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	40 ca
Pièces	4 avec la dépendance aménagée
Chambres	2 3 possibles avec la dépendance
Niveaux	1
Salle d'eau	1
WC	1 Indépendant
Epoque, année	1900
État général	En excellent état
Exposition	Traversant
Chauffage	Electrique Individuel
Ouvertures	PVC, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Cuisine	Aménagée et équipée, Américaine
Autres	Fibre optique
Taxe foncière	Volets électriques
	981 €/an

également faire office de chambre ou de bureau.

Cette échoppe dispose d'un **accès latéral**, précieux pour rentrer les 2 roues !

Ces derniers peuvent par ailleurs être entreposés à l'abri sous le large avant-toit de la dépendance.

Un **petit local d'environ 3,5m<sup>2</sup>** (cumulus) et une **cave saine d'environ 12m<sup>2</sup>** complètent ce bien.

Une **réhausse totale** est envisageable.

**Une charmante échoppe de plain-pied et aux nombreux atouts, où vous n'aurez plus qu'à poser vos valises !**

Honoraires **3% TTC inclus**.

Contactez Sophie au 07.83.13.67.75 ou l'agence au 05.56.08.58.40

Honoraires inclus de 3% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 450 000 €. Nos honoraires : [http://avec-cachet.com/fichier-2678-u85xv-bareme\\_des\\_honoraires\\_maj\\_du\\_2021\\_01\\_4.pdf](http://avec-cachet.com/fichier-2678-u85xv-bareme_des_honoraires_maj_du_2021_01_4.pdf) Ce bien vous est proposé par un agent commercial.

Les points forts :

- Emplacement
- Plain-pied
- Triple exposition
- Prestations anciennes
- Rénovation complète avec matériaux de qualité
- Dépendance aménagée et chauffée avec fenêtre de toit
- Accès latéral pour 2 roues

---

	Niveau :
	- Toilettes : 1,5 m <sup>2</sup>
	- Chambre : 12 m <sup>2</sup>
	- Chambre (séparée du séjour par une verrière) : 12,1 m <sup>2</sup>
Description des pièces	- Dépendance aménagée et chauffée avec fenêtre de toit : 13,2 m <sup>2</sup>
	- Cuisine ouverte : 15,5 m <sup>2</sup>
	- Salle à manger/Séjour : 25,5 m <sup>2</sup>
	- Salle d'eau : 4 m <sup>2</sup>
	- Entrée/couloir : 7,25 m <sup>2</sup>

---

Description des annexes	- Local cumulus : 3,5 m <sup>2</sup>
	- Cave : 12 m <sup>2</sup>

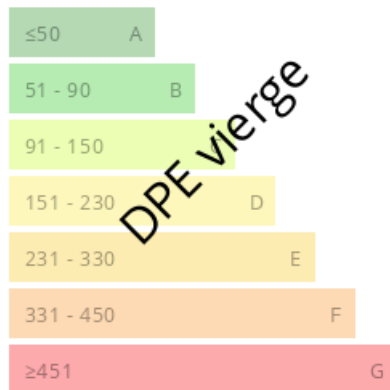


**Avec-Cachet.com**  
34 rue Esplot  
33200 Bordeaux  
www.avec-cachet.com  
contact@avec-cachet.com  
05 56 08 58 40



### Consommations énergétiques

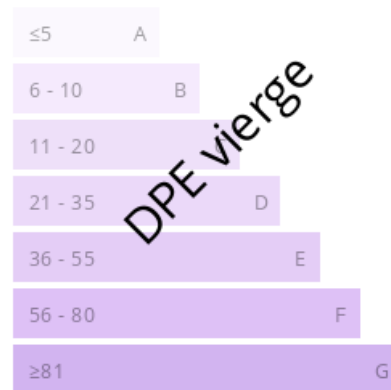
Logement économe



Logement énergivore (kWh/m<sup>2</sup>.an)

### Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)