



## BORDEAUX Caudéran / LE BOUSCAT - Maison en pierre avec dépendance, garage, grand jardin et piscine

114 m<sup>2</sup>

5 pièces

Bordeaux Caudéran proche Le Bouscat



Référence VM328, Mandat N°183

**En cours de signature**

**- Exclusivité -**

**BORDEAUX Caudéran**, limite LE BOUSCAT, cette **charmante maison en pierre** se situe dans une **rue calme**, à un emplacement stratégique :

- à environ 10 mns à pied du **Parc Bordelais** et du **tramway D** (arrêt Calypso),
- à mi-distance des commerces et autres commodités des centres de Caudéran et du Bouscat,
- à égale distance de groupes scolaires réputés (Sainte-Marie Grand Lebrun et Saint-Joseph de Tivoli).

La maison développe environ **107 m<sup>2</sup> habitables** et sa **dépendance**, environ **14 m<sup>2</sup>**. Cette dernière dispose d'un **accès indépendant**.

Ce bien est agrémenté d'un **vaste jardin clos de 590 m<sup>2</sup>** joliment fleuri et arboré.

On accède à la maison par un jardin d'accueil doté d'un **garage** (ouverture automatique) avec appentis et d'un **puits** (pompe immergée pour l'arrosage automatique).

Le rez-de-chaussée est dédié aux pièces à vivre :

- un **séjour de plus de 30 m<sup>2</sup>** avec **cheminée fonctionnelle** et ouvert par une large baie vitrée sur une **terrasse en bois** orientée **sud-est**, côté piscine,
- une **grande cuisine** aménagée et équipée, ouverte sur une véranda, côté jardin d'accueil.

Des toilettes ainsi qu'une chaufferie avec buanderie et accès à une **petite cave à vins** complètent ce niveau.

Quant à l'espace nuit, il comprend, au 1er étage :

- 2 chambres de plus de **13 m<sup>2</sup>** dont 1 chambre parentale avec cabine de douche privative et placards,
- 1 chambre/ bureau,
- 1 salle de bains avec baignoire, douche, toilettes et lumière naturelle (fenêtre), à mi-étage.

Des **prestations anciennes** ont été conservées (parquet, hauteur sous plafond, cheminées).

Surface	114.00 m <sup>2</sup>
Séjour	32 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	590 m <sup>2</sup>
Pièces	5 en incluant la dépendance
Chambres	4 en incluant la dépendance - 3 côté piscine
Niveaux	2
Salle de bains	1 bain + douche + toilettes
Salle d'eau	1 dépendance - avec toilettes
WC	3
Epoque, année	1900
État général	En excellent état
Exposition	Sud-Est
Chauffage	Gaz Individuel
Ouvertures	PVC/Aluminium, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Cuisine	Aménagée et équipée, Indépendante
Stationnement int.	1 garage (1 voiture)
Taxe foncière	1 500 €/an
Emissions GES	D
Consommations énergétiques	D

La maison est prolongée par un **grand jardin arrière** sur lequel se trouvent :

- la dépendance en pierre comprenant 1 chambre et une salle d'eau équipée de toilettes,
- un local technique (piscine) dans le prolongement de la dépendance,
- une **piscine de 25 m<sup>2</sup>** au sel, sécurisée (volet et barrières de protection), équipée d'une pompe à chaleur,
- un grand **abri de jardin**.

**Aucuns travaux à prévoir.**

**Un charmant lieu de vie aux nombreux atouts !**

Honoraires **3% TTC inclus**.

Contactez Sophie au 07.83.13.67.75 ou l'agence au 05.56.08.58.40

Mandat N° 183. Honoraires inclus de 2.99% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 602 000 €. Nos honoraires : <http://www.avec-cachet.com/honoraires> Ce bien vous est proposé par un agent commercial.

Les points forts :

- Emplacement
- Maison en pierre non mitoyenne
- Dépendance en pierre, aménagée et chauffée, avec accès indépendant
- Garage
- Piscine
- Grand jardin arboré et fleuri

---

Description des pièces	- (RdC) Véranda : 5,6 m <sup>2</sup>
	- (RdC) Cuisine : 17,8 m <sup>2</sup>
	- (RdC) Séjour : 31,8 m <sup>2</sup>
	- (RdC) Toilettes et couloir d'accès/dégagement : 3,4 m <sup>2</sup>
	- (1er) Dégagement : 2,45 m <sup>2</sup>
	- (1er) Chambre parentale avec placards : 15,15 m <sup>2</sup>
	- (1er) Douche attenante à la chambre parentale : 0,7 m <sup>2</sup>
	- (1er) Chambre : 13,3 m <sup>2</sup>
	- (1er) Bureau/chambre : 9,5 m <sup>2</sup>
	- (1er) Salle de bains avec douche et toilettes : 6,5 m <sup>2</sup>
	- (dép) Chambre + salle d'eau avec toilettes : 14,1 m <sup>2</sup>

---

Description des annexes	- Garage avec appentis : 19,6 m <sup>2</sup>
	- Local technique : 4 m <sup>2</sup>
	- Abri de jardin : 7,6 m <sup>2</sup>
	- Chaufferie/buanderie : 3,90 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



SAS L'immobilier Made in Bordeaux au capital de 8 000 € • SIRET 801 895 483 00015 • Carte pro 3301 2018 000 027 869 délivrée par CCI Bordeaux • Caisse de garantie GALIAN 89 rue de la Boétie 75008 PARIS d' un montant de 120 000 € 0 • N° RCP 120 137 405 auprès de GALIAN 89 rue de la Boétie 75008 PARIS  
Document non contractuel