



## BORDEAUX Nansouty - Bourgeoise en pierre avec garage & tropéziennne

Nous contacter

120 m<sup>2</sup>

5 pièces

Bordeaux Nansouty



Surface	120.00 m <sup>2</sup>
Séjour	40 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres	3
Niveaux	2
Salle de bains	1 avec baignoire et douche
Salle d'eau	1
WC	2 Indépendant
Epoque, année	1900
État général	En excellent état
Exposition	Sud-Ouest
Chauffage	Gaz Individuel
Ouvertures	Bois, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout, Conforme
Cuisine	Aménagée et équipée, Américaine
Stationnement int.	1 Garage 42 m <sup>2</sup>
Taxe foncière	1 847 €/an

---

Référence VM360, Mandat N°206 **MAISON PIERRE - 3 CHAMBRES - TERRASSE TROPEZIENNE - GARAGE - CAVE -**

En **exclusivité** chez Avec-Cachet.com :

**BORDEAUX Nansouty**, dans une rue calme, à 2 pas de tous les commerces de la place, cette **bourgeoise en pierre parfaitement rénovée** dispose d'un **vaste garage** et d'une **terrasse tropézienne**.

**La maison présente une surface pondérée d'environ 120 m<sup>2</sup>** (115 m<sup>2</sup> habitables pour 127 m<sup>2</sup> au sol hors garage, caves et terrasse).

Sa rénovation a mis en valeur ses **belles prestations anciennes** telles que murs en pierre apparente, escalier en pierre à voûte sarrasine, parquets, cheminées, hauteur sous plafond...

Le rez-de-chaussée offre une **spacieuse pièce de vie conviviale et baignée de lumière** grâce à son orientation sud et ouest, avec un salon doté d'une cheminée à insert et une cuisine ouverte, aménagée et équipée.

Un bel escalier mène à l'étage supérieur qui propose une vaste mezzanine et 2 chambres lumineuses. L'une des chambres dispose d'un dressing aménagé sur mesure. Ces chambres se partagent une pièce d'eau avec douche et baignoire.

Le dernier étage abrite une chambre supplémentaire qui dispose de sa salle d'eau privée.

Nichée à ce niveau, la **terrasse tropézienne d'environ 12 m<sup>2</sup>** est propice aux moments de détente et offre une jolie vue sur la verdure et les toits de Bordeaux.

Un **vaste garage de 42 m<sup>2</sup>** avec buanderie et rangements, une **cave de 28 m<sup>2</sup>** ainsi qu'une **cave à vin climatisée** viennent parfaire ce bien.

Aucuns travaux à prévoir.

A moins de 10 mns à pied du **tramway B** (Barrière Saint-Genès ou Bergonié) et des **groupes scolaires réputés** (Saint-Genès, Alain Fournier...) Accès aisé à la gare Saint-Jean.

**Les volumes, les prestations et l'emplacement prisé au sein de ce quartier à l'esprit village font de cette bordelaise un véritable coup de coeur !**

Honoraires 3,6% TTC inclus. Contacter Catherine au 07.81.41.16.19 ou l'agence au 05.56.08.58.40

Mandat N° 206. 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)

Les points forts :

- Quartier Nansouty esprit village
- Bourgeoise en pierre
- Prestations anciennes
- Rénovation qualitative
- Spacieuse pièce à vivre
- Vaste garage avec espace buanderie
- Terrasse tropézienne avec jolie vue

- 
- Niveau R+1 :
- Toilettes : 1,7 m<sup>2</sup>
  - Chambre 1 : 13,4 m<sup>2</sup>
  - Bureau/Mezzanine : 17,1 m<sup>2</sup>
  - Chambre 2 : 19,9 m<sup>2</sup>
  - Dégagement : 2,5 m<sup>2</sup>
  - Salle de bain (baignoire et douche) : 6,2 m<sup>2</sup>
  - Dressing attenant : 7,6 m<sup>2</sup>

- Niveau R+2 :
- Dégagement : 1,8 m<sup>2</sup>
  - Chambre 3 (12,7 m<sup>2</sup> au sol) : 12,7 m<sup>2</sup>

- Description des pièces Niveau RdC :
- Toilettes : 3,0 m<sup>2</sup>
  - Pièce de vie avec cuisine ouverte : 40,2 m<sup>2</sup>

- Niveau :
- Surfaces annexes : : m<sup>2</sup>

- Niveau R+2 :
- Terrasse tropézienne : 12,0 m<sup>2</sup>

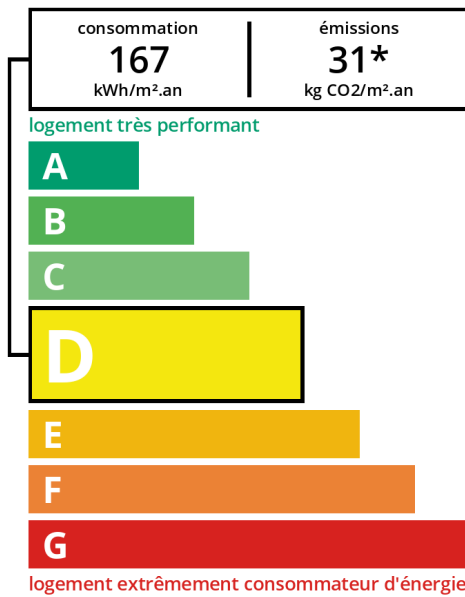
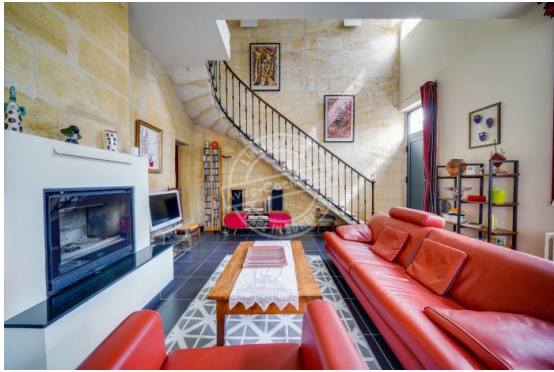
- Niveau R-1 :
- Cave : 28,0 m<sup>2</sup>
  - Cave à vin climatisée : 6,0 m<sup>2</sup>

- Niveau RdC :
- Garage avec espace buanderie : 42,0 m<sup>2</sup>

- 
- Description des annexes
- Garage : 42 m<sup>2</sup>
  - Cave : 28 m<sup>2</sup>
  - Cave à vin : 6 m<sup>2</sup>
  - Terrasse tropézienne : 12 m<sup>2</sup>



**Avec-Cachet.com**  
34 rue Esplot  
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



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

