



## MAISON 105 m<sup>2</sup> - TERRAIN 928m<sup>2</sup> - PESSAC BOIS DE LA PRINCESSE - GROS POTENTIEL

PESSAC 33600

**350 000 € \***

\* 350 000 € honoraires inclus

333 300 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.01% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET MERIGNAC

458 Avenue de Verdun

33700 Mérignac

0556128600

## MAISON 105 m<sup>2</sup> - TERRAIN 928m<sup>2</sup> - PESSAC BOIS DE LA PRINCESSE - GROS POTENTIEL

EXCLUSIVITÉ GUY HOQUET MERIGNAC - MAISON 105m<sup>2</sup> PESSAC BOIS DE LA PRINCESSE

Située à Pessac, à proximité directe du Bois de la Princesse, dans un environnement calme et verdoyant, découvrez cette maison de 105 m<sup>2</sup> implantée sur une belle parcelle de plus de 900 m<sup>2</sup>.

Le secteur séduit par sa qualité de vie : à la fois résidentiel et nature, avec de nombreux espaces boisés à proximité, mais également proche des écoles, commerces et de la gare de Cestas Gazinet, offrant un cadre idéal pour les familles ou les amateurs de tranquillité.

La maison se compose d'une pièce de vie lumineuse donnant sur un grand jardin verdoyant, d'une cuisine indépendante, de quatre chambres, d'une salle de bains et de WC indépendants. Un garage attenant complète l'ensemble.

Des travaux sont à prévoir, laissant la possibilité de repenser entièrement les volumes et de créer un lieu de vie à votre image.

Bien à gros potentiel, idéal pour un projet personnalisé dans un environnement recherché.

Un accompagnement peut être proposé pour vous guider dans vos travaux et concrétiser votre projet en toute sérénité.

À découvrir sans tarder.

105 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Distance Commerces	2 km
Distance Train	1.7 km
Accès Bus	15 min
Accès tramway	17 min en voiture min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	3 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1980
Fenêtres	Bois double vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

---

Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2026-03-25 10:19:29
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	98 kWh/m2 par an
Conso Energ	187 kWh/m2 par an
Surface terrain	928 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1810€ et 2500€

---

## Photos du bien



