



## MAISON 4 CHAMBRES et BUREAU ,SANS TRAVAUX, PISCINE CHAUFFEE

LEOGNAN 33850

**585 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VIRELADE**

22 Avenue du General de Gaulle  
33720 Virelade

**0556274091**

## MAISON 4 CHAMBRES et BUREAU ,SANS TRAVAUX, PISCINE CHAUFFEE

EXCLUSIVITE LEOGNAN, SANS TRAVAUX, SECTEUR RARE

Voici notre coup de coeur de l'automne !

185 m2 d'une maison de type landaise, 4 chambres, sans travaux !

Dans un environnement calme et recherché, cette magnifique villa saura vous séduire sous tous ses angles : au rez de chaussée vous découvrirez sa pièce de vie lumineuse de 45m2, cuisine équipée, chambre, salle d'eau, bureau et WC.

A l'étage, vous serez sous le charme des 3 autres chambres, toutes spacieuses, coin lecture, salle d'eau rénovée, WC et larges espaces de rangement.

Coup de coeur pour la véranda de 25m2 équipée d'une climatisation réversible, face à sa piscine chauffée de 2021 et équipée de sa nage à contre-courant.

Un large garage de 25m2 complète cette maison de charme.

LE +++ : studio de 20m2 en fond de parcelle, construit en 2021, avec électricité, pouvant être réaménagé selon vos envies

Matériaux de qualité, pièces rénovées, double vitrage intégral, tout à l'égout... vous n'avez qu'à poser vos valises.

BONUS : un terrain de tennis est réservé aux habitants du quartier

Nombreuses commodités : école primaire et collège à pied, commerces, accès autoroute...

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Contactez vite notre agence GUY HOQUET VIRELADE au 0556274091

186 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

5  
chambres

2 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Oui
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Accès Ecole	1 min
Jardin	Oui
Année construction	1980
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Gaz + pompe à chaleur
Diagnostic Energétique	Oui

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





