

332 000 €

220 m<sup>2</sup>

8 pièces

Ambès Centre ville



Exclusivité

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Surface               | 220.00 m <sup>2</sup>                            |
| Séjour                | 33 m <sup>2</sup>                                |
| Superficie du terrain | 07 a 95 ca                                       |
| Pièces                | 8 A RENOVER                                      |
| Chambres              | 4 PARQUET/ VOLET<br>ROULANT MANUEL               |
| Niveaux               | 3  |
| Salle de bains        | 1 A RENOVER                                      |
| Salle d'eau           | 1 ESPACE A CREER                                 |
| WC                    | 3 Indépendant                                    |
| Epoque, année         | 1962 Ancien                                      |
| État général          | A rénover  |
| Vue                   | Panoramique                                      |
| Bois                  |  |
| Chauffage             | Electrique<br>Granulés<br>Individuel             |
| Ouvertures            | PVC/Aluminium, Triple vitrage                    |
| Assainissement        | Tout à l'égout, Conforme                         |
| Cuisine               | Partiellement équipée,<br>Indépendante           |
| Ameublement           | Non meublé                                       |
| Stationnement int.    | 2  |
| Stationnement ext.    | 3<br>Cheminée<br>Interphone                      |
| Autres                | Local à vélo<br>Visiophone<br>Volets électriques |
| Taxe foncière         | 1 800 €/an                                       |

Référence VM408, Mandat N°127 **MANDAT EN EXCLUSIVITE !!!!**

**VISITES PROGRAMMEES SUR LA JOURNEE DU 13/07/2021**

Ambès, commune attractive et résidentielle, située sur la rive droite de Bordeaux (25km).

Ambès, vous offre un cadre de vie avec toutes les commodités nécessaires à votre bien vivre, (garderie, scolarité, activités périscolaires et sports, piscine, bus, santé, commerces, administrations, autoroute A10..).

Vous êtes,

Une famille nombreuse ? Un projet transgénérationnel ? Artisan ? ou activité indépendante ? amoureux des grand espaces ?

Je vous propose de faire revivre cette ancienne maison viticole des années 60 de +220m<sup>2</sup> édifiée sur niveaux et en partie rénovée + ses dépendances +100m<sup>2</sup>.

Vous aimez, les beaux volumes ? Vous recherchez une maison avec du potentiel ? Vous souhaitez que votre future acquisition devienne votre histoire de vie ? Vous savez vous projeter?

Je vous invite à venir relever le défi pour rénover en partie l'intérieur ce bâti et créer l'espace qui vous ressemble.

Elevé sur une parcelle de +795m<sup>2</sup> entièrement clôturé (bassin à poissons et tortues, dépendances, chai, jardin..).

-La maison se compose comme suit:

-Rez-de-jardin, avec une entrée distincte, un dégagement, un cellier, un garage ou local 19m<sup>2</sup>, un wc, une cuisine ouverte 12m<sup>2</sup> sur l'espace de vie séjour-salle à manger 33m<sup>2</sup> (pièce de vie très lumineuse) avec un accès à la terrasse 36m<sup>2</sup> et au jardin.

-1er étage (accès intérieur ou extérieur),

Une entrée principale, une cuisine non aménagée 18m<sup>2</sup>, un séjour tout en longueur 24m<sup>2</sup>, lumière traversante, (pièce lumineuse avec poêle à granules), un WC, deux chambres 15.50/12m<sup>2</sup>.

-Le dernier étage dessert l'espace nuit composé de 2 chambres de +13m<sup>2</sup> chacune, une salle de bains, un WC indépendant.

Vous serez émerveillé par la véranda 10m<sup>2</sup> qui vous offre une vue dominante sur l'ensemble de la commune et ses paysages. Une vraie sensation de bien être qui vous comblera au quotidien !!!!

La visite s'impose !!!! N'hésitez pas à organiser votre visite

Mandat N° 127. Honoraires à la charge du vendeur. Nos honoraires : [http://chasseur-immoh.fr/fichier-230-ZRU0Y-honoraires\\_immoh\\_2020\\_1.pdf](http://chasseur-immoh.fr/fichier-230-ZRU0Y-honoraires_immoh_2020_1.pdf) Ce bien vous est proposé par un agent commercial.

Les points forts :

- VOLUMES/ ACTIVITE INDEPENDANTE/ PROJET TRANSGENERATIONNEL
- BIEN ETRE/ 500m DES COMMODITES

Niveau 1 :

- ENTREE/ CUISINE OU  
BUANDERIE/ SEJOUR/ DEUX  
CHAMBRES/ WC/ SALLE  
D'EAU : 76 m<sup>2</sup>

Description des Niveau 2 :

pièces - 2 CHAMBRES/ UNE  
VERANDA ALU/ SDB/ : 45 m<sup>2</sup>

Niveau RDC :

- DGT/ CELLIER/ GARAGE/  
WC/ ESPACE DE VIE/  
CHEMINEE : 100 m<sup>2</sup>

- CHAI/ HANGAR/  
GARAGE/BOX : 80 m<sup>2</sup>

Description des  
annexes

- TERRASSE PERGOLA : 33  
m<sup>2</sup>  
- LOCAL : 9.50 m<sup>2</sup>  
- APPENTI/ : 25 m<sup>2</sup>  
- ANNEXE POUR SPA : m<sup>2</sup>



**ImmOh!**

- SERVICE CLIENT - UNIQUEMENT PAR COURRIER - PAS D'ACCUEIL DU PUBLIC - Écrivez au 26 Bis Avenue Vincent Auriol  
30230 Rodilhan

**Farida BEKKAR**

bekkar.243316@chasseur-immoh.fr

Agent commercial

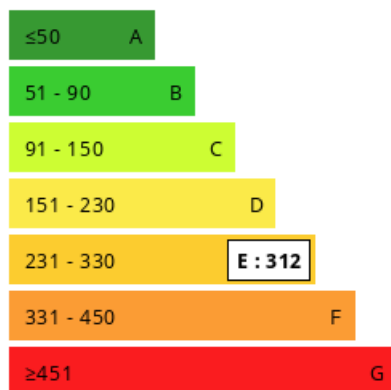
N° RSAC 398821314RSAC  
PERIGUEUX

RCP LlyodsW3329517PNP  
06 50 04 41 56



### Consommations énergétiques

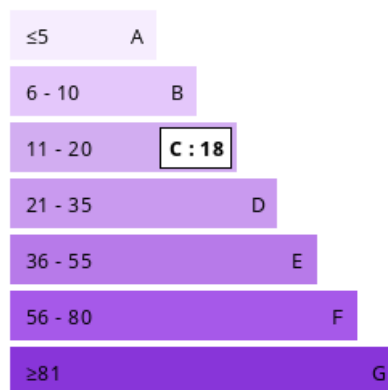
Logement économe



Logement énergivore (kWh/m².an)

### Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO2/m².an)