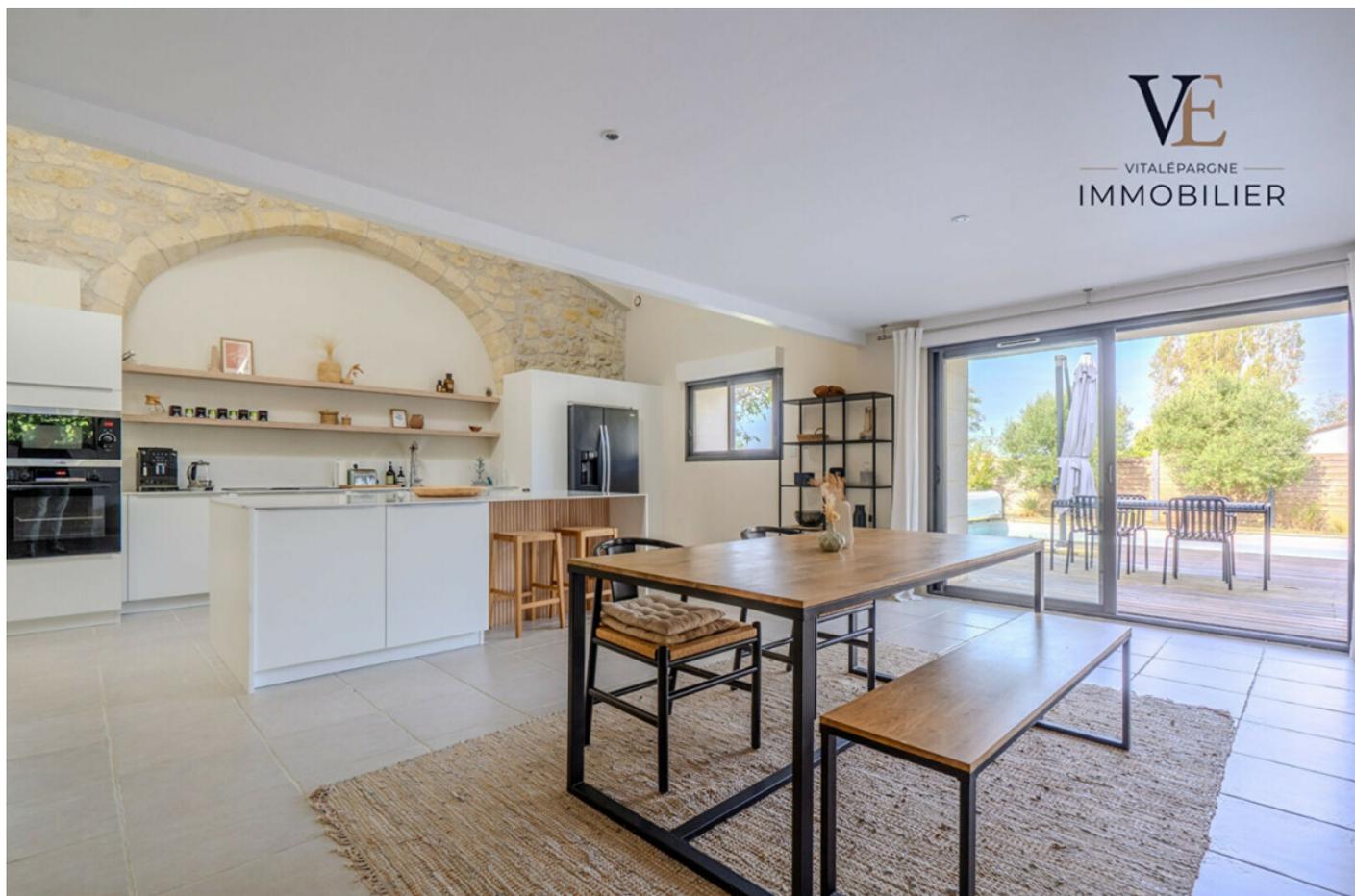


## Maison à vendre - 164 m<sup>2</sup> - Saint-André-de-Cubzac

**Réf: 263**



À Saint-André-de-Cubzac, maison de 5 pièces principales avec piscine et garage. Située dans un environnement calme, cette maison de caractère,...

SUPERFICIE  
**164 m<sup>2</sup>**

PIÈCES  
**5**

CHAMBRE(S)  
**3**

**PRIX : 474 000 €**

## Descriptif de l'offre

À Saint-André-de-Cubzac, maison de 5 pièces principales avec piscine et garage.

Située dans un environnement calme, cette maison de caractère, issue de la rénovation complète d'un ancien chai en 2014, offre une surface habitable de 164 m<sup>2</sup>, mêlant authenticité et confort moderne.

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une entrée avec rangements, puis une grande pièce de vie de plus de 70 m<sup>2</sup> baignée de lumière, avec cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée. Une suite parentale avec salle d'eau et WC, une buanderie et des WC séparés complètent ce niveau.

À l'étage, une mezzanine avec vue sur la voûte en pierre distribue deux chambres climatisées, une salle de bains, un WC indépendant, ainsi qu'un grand grenier.

À l'extérieur, vous profiterez d'un jardin de plus de 600 m<sup>2</sup>, d'une piscine creusée 8x4, d'un pool house, d'un garage ainsi que de quatre places de stationnement.

Chauffage au sol au rez-de-chaussée, pompe à chaleur et climatisation réversible à l'étage assurent un confort optimal toute l'année.

Une maison bien entretenue, alliant caractère et praticité, à proximité des commodités et des grands axes.

Le prix du bien comprend les honoraires à la charge de l'acquéreur : 5,10 % du prix du bien hors honoraires. Prix du bien hors honoraires : 451 000 €. Classe énergie : B et classe climat : A. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : Entre 1110€ et 1570€. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris). 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).

## Équipements



Une cuisine



3 chambres



Une salle de bain



Une salle d'eau



3 WC



Une piscine



Une terrasse







