



469 475 €

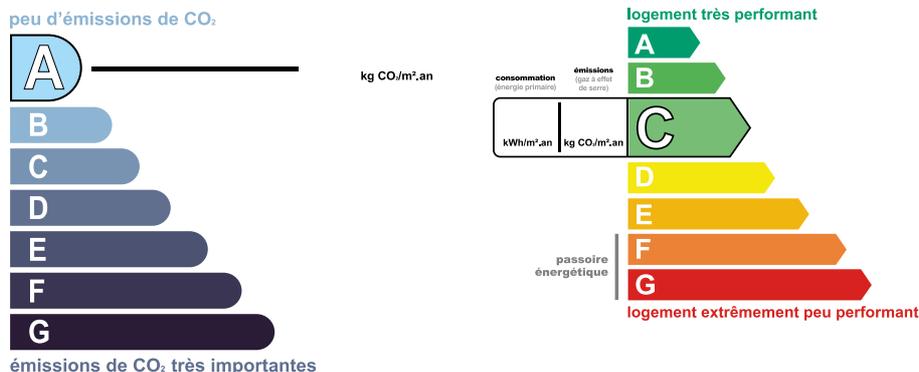
Maison Talence 5 pièce(s) 93 m2 3ch  
garage terrasse et jardin. Expo sud/Ouest.

05 56 06 41 41

Nestenn Talence  
241 Bis Cours Gambetta  
33400 Talence

## N° Mandat : VO6038 / Réf : VO6038

"Vous êtes les bienvenus dans ce qui pourrait devenir votre prochaine résidence, une maison familiale exceptionnelle située à Talence, aux portes de Bordeaux, à proximité immédiate des quartiers de Bordeaux Saint-Genès et Nansouty ! Cette maison familiale, à la fois chaleureuse et fonctionnelle, bénéficie d'un emplacement idéal, à quelques pas des transports en commun, avec les lignes de bus et de tramway ligne B à proximité. Son garage attenant constitue un avantage non négligeable pour faciliter vos déplacements quotidiens. Le quartier, très apprécié pour son atmosphère conviviale et son charme typiquement bordelais, vous promet une qualité de vie remarquable. D'une surface habitable de 93 m<sup>2</sup> répartis sur deux niveaux, cette demeure se distingue par sa pièce de vie traversante ouverte sur une grande terrasse carrelée, offrant une vue dégagée et une exposition Sud/Ouest. Le jardin de ville attenant crée un environnement paisible et agréable. Au rez-de-chaussée, une buanderie-WC et un garage traversant complètent l'espace. À l'étage, trois chambres avec rangements, un WC indépendant, une salle de bain et l'accès à une superbe terrasse plein-ciel de plus de 20 m<sup>2</sup> exposée plein sud viennent parfaire cet ensemble. Dès que vous franchirez la porte, vous serez séduit par les nombreux atouts de cette maison, créant une atmosphère conviviale et accueillante. Le point fort de cette propriété réside dans son garage et ses espaces extérieurs, comprenant un jardin de ville et deux terrasses ensoleillées, offrant ainsi une oasis de verdure au coeur de la ville. Cette maison représente une opportunité unique d'acquérir une propriété à Talence. Grâce à sa distribution intelligente, cette maison offre également la possibilité d'une extension de la surface habitable. Vous pourriez facilement agrandir l'espace tout en préservant son charme et son caractère uniques. C'est une opportunité rare pour des acheteurs avertis ! N'hésitez pas à nous contacter dès maintenant pour organiser une visite !



- \* Prix hors honoraires agence : 445 000 €
- \* Les honoraires seront intégralement à la charge de l'acquéreur.
- \* Honoraires: 5.5% TTC

