



ROSEY
IMMOBILIER

À VENDRE

MÉRIGNAC, LES EYQUEMS

MAISON DE PLAIN-PIED & JARDIN

D'une surface d'environ 95 m², cette maison est implantée sur une parcelle de plus de 1400m². À l'arrière, un vaste jardin boisé à l'abri des regards offre un cadre paisible et verdoyant. Un garage indépendant d'environ 35 m² est accessible par une allée goudronnée.

L'entrée dessert une cuisine indépendante avec accès direct au jardin, prolongée par un cellier. Elle distribue également la pièce de vie, équipée d'une cheminée, exposée ouest et ouvrant sur une terrasse couverte.

Deux chambres, accessibles depuis le séjour, sont orientées à l'est et bénéficient d'une vue sur le jardin. Un couloir mène à une troisième chambre, également tournée vers l'arrière de la maison, ainsi qu'à une salle de bain et un WC indépendant.

La propriété présente un fort potentiel de valorisation : aménagement paysager, extension ou réagencement des espaces selon vos projets.

 06 31 48 16 20

 contact@rosey-immobilier.fr

LOCALISATION

Idéalement située entre la rocade et Bordeaux, à proximité de Mérignac centre et de la zone commerciale de Mérignac soleil, cette adresse est au coeur de nombreux services.

Elle se trouve également entre le parc de Bourran (à 15min à pied) et le bois du Burck, offrant des espaces verts appréciables. Cette propriété conjugue parfaitement calme absolu et vie urbaine dynamique.

INFOS

Construite dans les années 1960, cette maison saine et bien entretenue est implantée sur une agréable parcelle, elle aussi soigneusement entretenue. Aucun désordre structurel n'est à signaler. La toiture, en bon état, assure la pérennité du bâti.

La maison nécessite toutefois des travaux de rénovation et de modernisation : installation du tout-à-l'égout, remplacement des huisseries, reprise du système de chauffage (chaudière hors service avec tuyauterie apparente), rénovation des pièces d'eau, ainsi qu'une remise au goût du jour des sols et revêtements.

La pièce de vie bénéficie d'une cheminée ainsi que d'une climatisation réversible récemment installée, apportant un confort appréciable au quotidien.

ATOUTS MAJEURS

- Proximité tram, centre commerciaux / services
- Superficie du terrain : cadre de vie paisible
- Potentiel de valorisation, d'agrandissement
- Absence de vis-à-vis
- Calme et intimité à l'arrière
- Belle hauteur sous plafond
- Climatisation réversible dans la pièce de vie

À SAVOIR

- Assainissement individuel existant : fosse sceptique à remplacer par un raccordement au tout-à-l'égout (devis 5 562€)
- Chaudière hors service, remplacement à prévoir ou changement du système de chauffe
- Huisseries bois simple vitrage

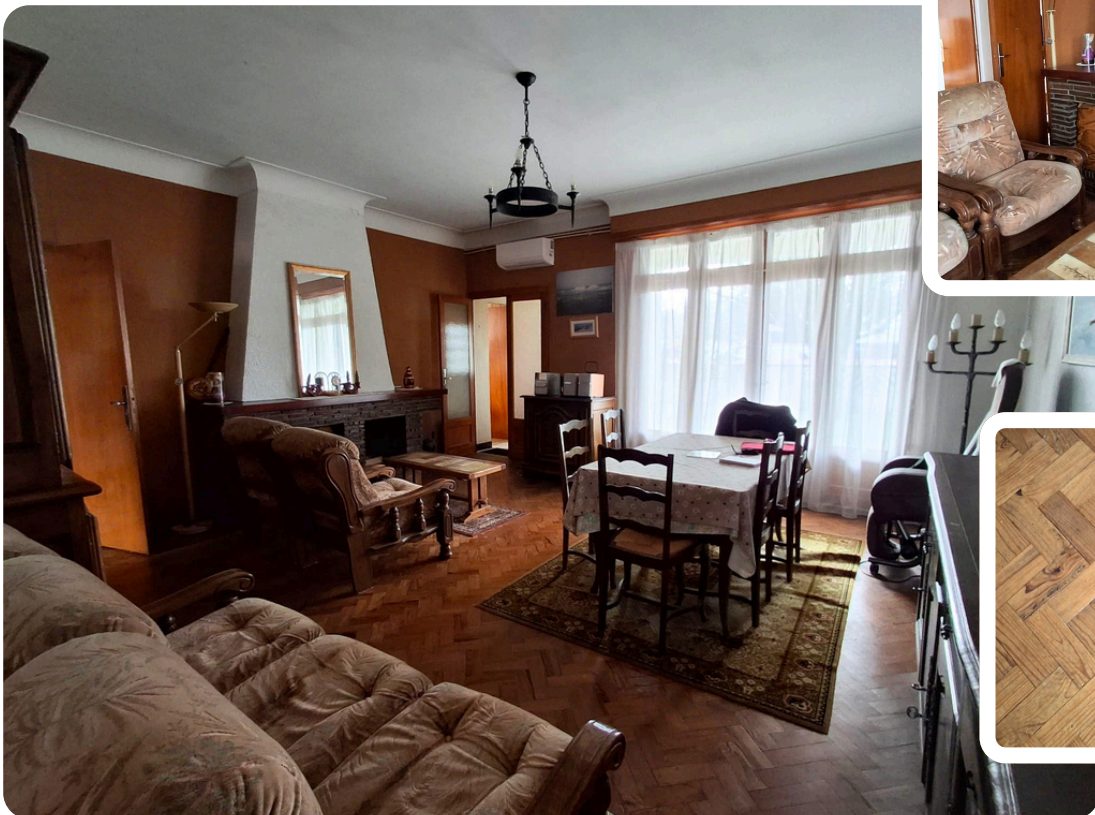
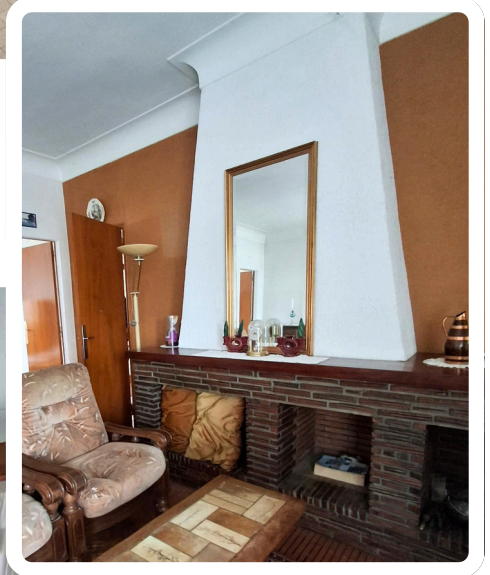
DIAGNOSTICS

En cours de réalisation.

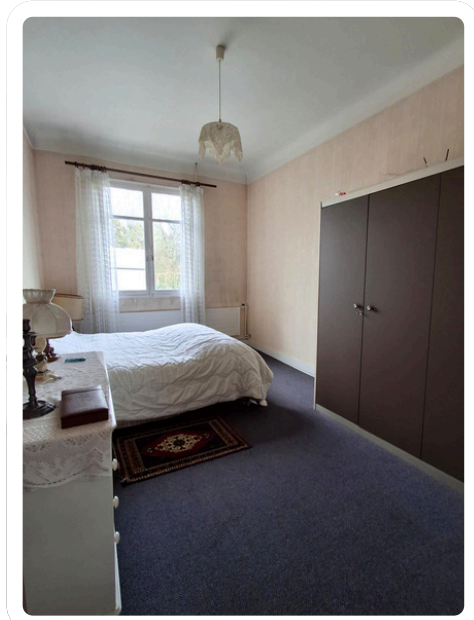
419 000€

Prix TTC, honoraires charge vendeur.

ENTRÉE / PIÈCE DE VIE / CUISINE



ESPACE NUIT / SANITAIRE








CONTACT & PRISE DE RDV

Vous souhaitez échanger sur ce bien ou obtenir des informations complémentaires ?

Vous souhaitez discuter du prix de vente ?

Je suis à votre disposition pour vous apporter davantage de détails et convenir d'une visite.



 06.31.48.16.20

 contact@rosey-immobilier.fr

 www.rosey-immobilier.fr

 Pessac & région bordelaise

Charlotte Rouzau Beylard