

# Dossier #2380



BOULIAC  
Nathalie TUFFET - 0612096275

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	
État	Bon état	Année de construction	
Orientation		Gardien	Non
Nombre de pièces	4	Taxe foncière	1264 €
Nombre de chambres	3	Garage	Oui
Surface	92 m <sup>2</sup>	Parking	Non
Terrain	Oui (874m <sup>2</sup> )	Ascenseur	Non
Terrasse	Oui (m <sup>2</sup> )	Cheminée	Oui
Balcon	Non	Sous-sol	Non
Bien soumis à la copro	Non	Charge honoraires	Vendeur
Nombre total de lots		<b>Prix</b>	<b>435000 €</b>
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

## INFORMATIONS TECHNIQUES

### Extérieur

Matériau de Construction	Parpaing
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	< 20 ans
Isolation par l'extérieur	Oui
Aspect visuel	Aucunes fissures

### Isolation thermique

Fenêtres	Alu
Vitrages	Double vitrage
Volets	Mécaniques et électriques
Isolation des circuits eau chaude	Oui
Isolation des murs par l'intérieur	Oui
Isolation des planchers bas	Non
Isolation de la toiture	Oui
Présence de végétation protectrice à proximité	Non
Exposition de la pièce de vie	-

### Chauffage

Énergie	Electrique
Mode de chauffage	Poele à bois
Radiateurs	Convecteur électrique
Isolation par l'extérieur	Oui
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	< 10 ans
Eau chaude	Ballon électrique

### Gestion de l'eau / Assainissement

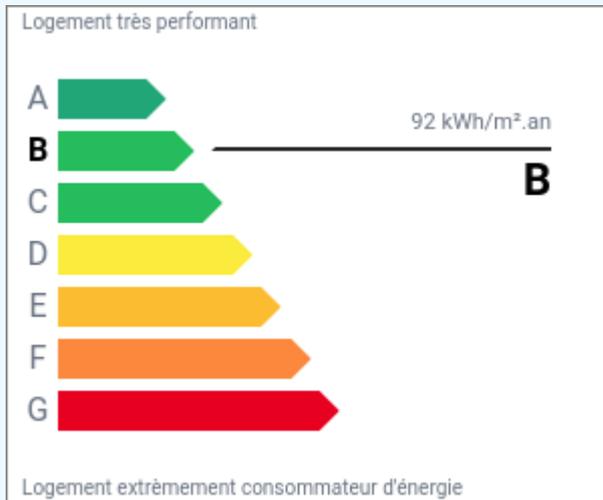
Récupération d'eau	-
Réducteur débit d'eau sur robinet	-
Chasse d'eau double débit	-
Type assainissement	-

### Ventilation

Ventilation naturelle	Naturelle
Traces d'humidité	Non

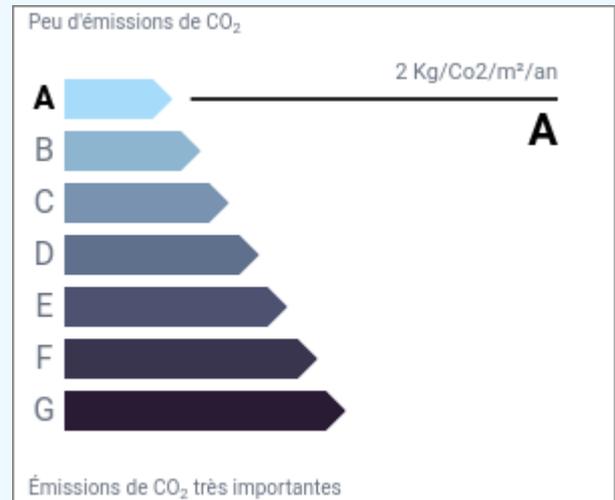
## DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	25/03/2025
DPE (KWh/m <sup>2</sup> .an)	92
GES (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an)	2



## GES

Classification GES	A
Classification DPE	B
DPE date référence conso	01/01/2025
DPE Cout Conso annuelle	-



## DESCRIPTION

### MAISON 3 chambres qui allie CALME et SERENITE BOULIAC

Découvrez votre havre de paix ;une villa qui allie charme et sérénité. Offrez vous un cadre unique avec cette maison contemporaine de 92 M2 ; perchée sur les hauteurs de Bouliac. Nichée dans un environnement paisible; elle offre un confort de vie incomparable .Cette villa élégante aux volumes généreux vous séduira par son ambiance chaleureuse et conviviale; baignée de lumière. Des son entrée ,laissez vous envouter par le vaste salon séjour agrémenté d un poêle à granules (qui chauffe toute la maison ),parfait pour les moments de convivialité. La cuisine bien agencée et équipée s ouvre sur un espace dîatoire idéal pour vos repas en famille . Vous trouverez également un cellier ;3 chambres spacieuses avec salle d eau et WC Erigée sur un somptueux jardin clos ; ,hortensias, agapanthes; glycines ; lauriers roses ( pendant des années ce jardin a reçu le premier prix),cette villa familiale dispose de vastes terrasses en bois parfait pour les moments de détente, terrain piscinable et un cabanon vient compléter ce bien . LES ATOUTS Proximité immédiate de Bordeaux ,gare Saint Jean ,ligne de bus au bout de la rue; écoles maternelles primaires ainsi que des commerces Entretien impeccable ;équipements modernes et de qualité ;emplacement privilégié; terrain piscinable ;le calme absolu tout en étant proche de tout Laissez vous charmer par le caractère unique de cette maison ! N attendez plus , contactez moi pour une visite vous ne serez pas déçus NATHALIE

## PHOTO(S)









NEOS IMMO – Entreprise à Mission SAS au capital de 5 000 €,  
9/11 avenue de l'Alma 94210 La Varenne saint Hilaire [contact@neos-immo.com](mailto:contact@neos-immo.com)  
Enregistrée au Registre du Commerce et des sociétés de Créteil sous n° 900018193,  
Titulaire de la carte professionnelle CPI94012021000000084 délivrée par Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris  
Garantie financière 120.000 € GALIAN