

# 280 000 € HAI

## Maison 3 pièces + jardinet (280.000 € HAI)

### LA TESTE DE BUCH



#### DESCRIPTIF

Référence agence	<b>169</b>
Type de bail	<b>vide</b>
Année construction	<b>2002</b>
Surface en m²	<b>72 m²</b>
Surface Terrain en m²	<b>211 m²</b>
Exposition	<b>Sud / Nord</b>
Nombre de pièces	<b>3</b>
Nombre de chambres	<b>2 avec placards intégrés</b>
Nombre de sdb ou sde	<b>1 SDB</b>
Type de chauffage	<b>Electrique clim réversible</b>
Charges copropriété	<b>Charges mensuelles comprenant l'eau froide: 130 €</b>
Taxe foncière	<b>1300</b>

#### DESCRIPTION

### Maison 2 chambres avec jardin - Idéal investissement locatif - Cazaux (La Teste-de-Buch)

Au cœur d'un **quartier résidentiel calme, verdoyant et très recherché de Cazaux**, cette maison de plain-pied de type 3 constitue une **opportunité d'investissement sécurisée**, tout en offrant un cadre de vie privilégié.

La maison développe un **bel espace de vie traversant d'environ 40 m²**, ouvert sur un **jardin privatif**. La parcelle d'environ **211 m²**, entièrement clôturée par des haies, garantit une **intimité totale**, idéale pour profiter des beaux jours en toute tranquillité.

Elle se compose de **deux chambres**, d'une climatisation réversible et présente un **fort potentiel de valorisation après rénovation**.

#### Situation locative

Bien actuellement **loué 1 080 € / mois charges comprises**. **Bail en cours jusqu'en janvier 2028**, offrant une rentabilité immédiate et sécurisée.

#### Les atouts du bien :

**Chloé RAGONNEAU - Agent immobilier**

vente / location / home-staging

18, allée Émile Lanusse - Cazaux - 33260 La Teste de Buch

06.47.62.85.30 - chloe.ragonneau@gmail.com

- Quartier résidentiel, calme et arboré
- Séjour lumineux d'environ 40 m<sup>2</sup>
- Jardin clos et intimiste de 211 m<sup>2</sup>
- Maison de plain-pied
- Climatisation réversible
- Travaux à prévoir : potentiel de valorisation intéressant
- Environnement recherché, à proximité du **lac de Cazaux, Sanguinet** et **Biscarrosse**

#### **Informations copropriété**

Le bien fait partie d'une **copropriété avec piscine**, implantée sur **3,5 hectares**, comprenant **97 lots**.

Aucune procédure en cours.

Charges annuelles d'environ **1 600 €**, déclarées par le vendeur.

**Un placement patrimonial pertinent**, dans un secteur prisé du Bassin d'Arcachon, alliant tranquillité, attractivité locative et potentiel à long terme.

Prix de vente : 266 000 € net vendeur  
+ 13 000 € honoraires d'agence à la charges acquéreur  
= 280 000 € HAI

**Chloé RAGONNEAU - Agent immobilier**

**vente / location / home-staging**

18, allée Émile Lanusse - Cazaux - 33260 La Teste de Buch

06.47.62.85.30 - chloe.ragonneau@gmail.com