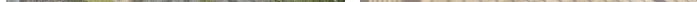


280 000 € HAI

Maison 3 pièces + jardinet (280.000 € HAI) LA TESTE DE BUCH



DESCRIPTIF

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

DESCRIPTION

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

A 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 m²
- Jardin clos et intimiste de 211 m²
- 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