NSL PATRIMOINE

STEPHANE MARBOUTIN
0622601826
smarboutin@gmail.com
www.nsl-patrimoine.fr

Vente

31/03/2026

BORDEAUX CAUDÉRAN – APPARTEMENT T4 CONTEMPORAIN LUMINEUX AVEC BALCON et PARKING COUVERT

340 000 €

À seulement 5 minutes du Parc Bordelais, dans un environnement recherché et paisible,

Laissez-vous séduire par ce bel appartement, situé au 1er étage d'une résidence récente (2021) à taille humaine.

Un bien rare qui allie confort moderne, luminosité et qualité de vie !

Un intérieur pensé pour votre bien-être

D'une superficie généreuse de 84,50 m², cet appartement offre :

- Une belle pièce de vie lumineuse séjour / salle à manger
- Une cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée
- Un cellier attenant avec emplacement pour machine à laver
- 2 belles chambres avec possibilité d'en créer facilement une 3ème selon vos besoins (cette 3 ème chambre faisait partie du plan initial de l'appartement)
- Une salle de bains + une salle d'eau pour plus de confort
- WC séparés

Exposition plein Sud : profitez d'une luminosité exceptionnelle toute la journée !

Des extérieurs et prestations qui font la différence :

- Grand balcon plein Sud avec vue dégagée, accessible depuis le salon et depuis l'une des chambres
- Place de parking couverte avec possibilité d'installer une borne de recharge pour véhicule électrique
- Grand local à vélos sécurisé en rez-de-chaussée

Un emplacement idéal :

- Proximité immédiate des commerces, écoles et transports (à 50 m)
- Quartier calme, résidentiel et prisé de Caudéran

- Prix de vente : 340 000 € (honoraires inclus)
- Prix net vendeur : 323 800 €
- Honoraires : 5 % TTC à la charge de l'acquéreur

Informations complémentaires :

- Résidence de 14 lots d'habitation
- Charges annuelles : 1 370 €
- Aucune procédure en cours

Performance énergétique :

Diagnostic réalisé le 05/05/2025

- Classe énergie : C (87 kWh/m²/an)

- GES : C (16 kg CO?/m²/an)
- Dépenses annuelles estimées : entre 780 € et 1 110 €

Informations sur les risques disponibles sur : www.georisques.gouv.fr

Résidence récente et sécurisée

Appartement lumineux et fonctionnel

Extérieur agréable

Quartier recherché

Une visite s'impose !

Ce bien coup de cœur ne restera pas longtemps sur le marché… contactez-nous dès maintenant !

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

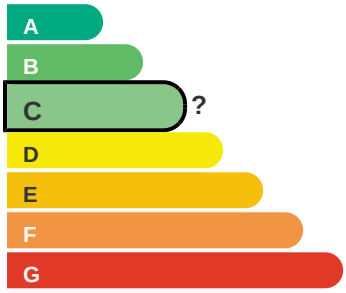
Surface habitable : 84.50 m², Nb pièce(s) : 4 , Nb salle de bain : 1 , Année de construction : 2021 , Nb chambre(s) : 3 , Energie : gaz , Nb stationnement : 1 , Type de stationnement : parking couvert , Exposition : Sud , Numéro de mandat : 319-2 , Salle d'eau : 1 , Surface Carrez : 84.50 m², Nb séjour(s) : 1 , WC : 1 , Cuisine : 1 , Type assainissement : tout à l'égout , Menuiserie : double vitrage , Balcon, Interphone, Place de parking, Wifi, Four, Plaques de cuisson, Hotte aspirante, Lave vaisselle, Local à vélo,

LOCALISATION

33200 Bordeaux

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

87	16
kWh/m².an	kgCO2/m².an
CONSOMMATION	**EMISSIONS**



ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE

entre **780 €** et **1110 €**
(Date de l'estimation : 2023)

HONORAIRES ET CHARGES

- Honoraires : 16 200 €
- Caution : 0 €
- Charges copropriété : 0 €
- Charges de copropriété annuelles : 0 €







