



Ludon-Médoc, 33290, Gironde

96 m² habitable avec jardin et dépendance

Sur la commune de Ludon-Médoc, à seulement une vingtaine de kilomètres de Bordeaux, beaucoup de potentiel d'aménagement pour cette charmante maison en R+ 1 partiel composée d'une véranda en façade pouvant être aménagée selon ses goûts (jardin d'hiver, atelier, etc...), d'un séjour lumineux avec poêle à bois, d'un petit salon cosy attenant de 12 m², d'une cuisine meublée et équipée, 3 chambres dont 2 en duplex, une salle d'eau avec douche à l'italienne et wc, une grande buanderie. En mezzanine une salle de jeux ou un espace bureau avec une chambre sous comble, salle d'eau et wc privés; Nombreux rangements. Jardin sur l'avant de la maison, jardin sur l'arrière avec dépendances à usage de remise. Chauffage central gaz de ville - menuiseries double vitrage - raccordé à l'ensemble des réseaux DPE : Date de réalisation du diagnostic : 07/06/2023 Consommation énergie primaire : 217 kWh ep/m².an (Classe D) Consommation énergie finale : 39 kWh ep/m².an Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 260 € et 1 770 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021 (abonnements compris) Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Prix : 294 000 € en ce inclus 14 000 euros d'honoraires charge acquéreur soit 5% TTC de 280 000 €

NOMBRE DE PIÈCES:

Pièce(s) : 5
Chambre(s) : 3
à coucher
Salle(s) de : 2
bain
Séjour : 33

INFORMATION TERRAIN:

Pieds carrés : 96
Superficie du : 438
terrain

CONFORT ET COMMODITÉS:

Équipements et aménagements:

Velux, Réfrigérateur, Raccordé Tout à l'égoût, Raccordé à la Fibre, Poêle, Plaque vitro céramique, Menuiseries double vitrage, Lave vaisselle, Hotte aspirante, Four, Eau chaude gaz de ville, Cuisine meublée, Chauffage gaz de ville,

Aménagements extérieurs: Portail électrique, Jardin Paysagé, Éclairage extérieur, Clôture,

VOISINAGE, ENVIRONNEMENT, COMMUNICATIONS:

Super-marché : 0 Minutes en
École : 0 Minutes en

Cinéma	: 0 Minutes en
Gare	: 0 Minutes en
Centre ville	: 0 Minutes en
Centre commercial	: 0 Minutes en