



## Maison et dépendances à 5min des commerces et de la plage de la Hume

GUJAN MESTRAS 33470

**1 250 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GUJAN  
MESTRAS**

27 avenue du Maréchal de Lattre de  
Tassigny  
33470 GUJAN-MESTRAS

**0557528824**

## Maison et dépendances à 5min des commerces et de la plage de la Hume

Vous rêvez de vous installer à 5 min de la plage de la Hume dans une maison offrant, en plus de son confort principal, suffisamment de dépendances pour accueillir votre famille, recevoir vos proches dans de vrais espaces indépendants ou développer un revenu locatif conséquent ?

Alors prenez un instant pour lire cette annonce :

Sur plus de 1300m<sup>2</sup> de terrain clos et soigneusement paysagé, cette propriété réunit une maison principale et des dépendances offrant des caractéristiques rares dans le secteur.

La maison principale s'organise autour d'un séjour lumineux avec cheminée, ouvert sur une terrasse avec son jacuzzi 6 personnes ! La cuisine équipée, la suite en rez-de-chaussée et les espaces apportent un confort immédiat.

À l'étage, trois espaces nuit et une salle de bain dans une atmosphère douce et chaleureuse.

À l'extérieur, le jardin abrite une piscine chauffée et un grand garage attenant d'environ 50 m<sup>2</sup> avec accès direct.

Les dépendances, quant à elle, développe près de 160 m<sup>2</sup> et se compose de plusieurs volumes indépendants, pour recevoir, proposer des locations saisonnières ou aménager des espaces dédiés à votre activité.

Terrasses indépendantes, espaces de vie bien agencés et coins cuisine offrent une vraie sensation d'autonomie et de confort.

Calme, intimité, espaces modulables, potentiel locatif important, emplacement privilégié à La Hume : cette propriété offre un ensemble unique, capable de répondre à des projets variés.

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite, nous sommes à votre disposition au 05 57 52 88 24.

273 m <sup>2</sup>	10 pièce(s)	9 chambres	1 sdb	5 sde	4 parking(s)
--------------------	-------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.8 km
Distance Train	1.9 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	4 min
Jardin	Oui
Année construction	2006
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	5
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Oui
Nombre de terrasse	4
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert, GarageDouble, Extérieur, GarageFerme
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	2
Piscine	Oui
Date ERP	2024-08-26 01:15:47
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	103 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	1340 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1990€ et 2750€ au 01/01/2023

## Photos du bien





