



## Charme, Calme et volumes à Meyran

GUJAN MESTRAS 33470

**607 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GUJAN  
MESTRAS**

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

**0557528824**

## Charme, Calme et volumes à Meyran

Guy Hoquet L'Agence Signature vous présente charme, volumes et potentiel dans le quartier de Meyran à Gujan-Mestras.

Sur sa parcelle de plus de 800 m<sup>2</sup>, cette maison séduit par ses beaux volumes, la hauteur sous plafond de la pièce de vie, sa luminosité naturelle et son fixe ouvrant sur la terrasse avec piscine, véritable prolongement de l'espace de vie.

La cuisine ouverte sur le séjour renforce la convivialité de l'ensemble. Une buanderie avec cellier apporte un confort de rangement appréciable au quotidien.

La partie nuit propose trois chambres de plain-pied ainsi qu'une spacieuse salle d'eau. Les combles isolés offrent un beau potentiel d'aménagement pour créer une suite parentale, un espace détente ou un bureau selon vos besoins.

Un garage aménagé en chambre supplémentaire ou bureau vient compléter les possibilités d'usage.

Vous disposerez également d'un cabanon pool house idéal pour accompagner les extérieurs.

Un bien évolutif, lumineux et agréable à vivre, dans un secteur recherché de Gujan-Mestras.

Contactez votre agence GH au 05 57 52 88 24 pour organiser cette visite coup de coeur.

127 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sde

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Distance Commerces	0.9 km
Distance Train	2 km
Accès Gare	5 min
Jardin	Oui
Année construction	1987
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon

---

Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Piscine	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	113 kWh/m2 par an
Conso Energ	186 kWh/m2 par an
Surface terrain	816 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1990€ et 2740€ au 01/01/2023

---

Photos du bien



