



## FICHE COMMERCIALE

### Charmante échoppe double familiale avec jardin exposé Sud-Est Bordeaux – Secteur Sacré Cœur / Gare Saint-Jean

Activité : Maison Habitation

Localisation : Bordeaux

Superficie : 104 m<sup>2</sup>

Montant : 440 000,00€ (Prix Hors FAI)

Référence : VTE26184

### Votre agence

95 Avenue de St Médard  
33320 Eysines

05 56 47 91 77 / [contact@jlpartners.fr](mailto:contact@jlpartners.fr) / [www.jlpartners.fr](http://www.jlpartners.fr)

## Descriptif

### **Exclusivité : Charmante échoppe double familiale avec jardin exposé Sud-Est Bordeaux – Secteur Sacré Coeur / Gare Saint-Jean**

Située dans un environnement résidentiel calme, à 500m de la Gare Saint-Jean et à 1km de la Place Nansouty, cette belle échoppe double de 104m<sup>2</sup> habitable (95m<sup>2</sup> carrez) bénéficie d'un joli jardin d'environ 35 m<sup>2</sup> exposé Sud-Est, au calme et sur toute la largeur de la maison.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un salon traversant lumineux, une cuisine indépendante, un bureau idéal pour le télétravail ainsi qu'un WC.  
L'étage accueille trois chambres, une salle de bains, ainsi qu'un espace mezzanine offrant un beau potentiel d'aménagement. Cet espace peut notamment être fermé afin de créer une pièce supplémentaire ou augmenter la surface habitable.

Un sous-sol d'environ 25 m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond d'environ 1,90 m complète le bien et offre un espace de stockage particulièrement appréciable.

#### **Travaux récents :**

- Réfection de la toiture avec isolation (2019)
- Chaudière à condensation (2019)
- Remplacement des Velux de l'étage (2023)

Prix de vente : 462,000 € FAI, honoraires inclus à 22,000 € TTC à la charge de l'acquéreur.  
Pour toutes demandes n'hésitez pas à contacter notre conseiller Simon Liddiard au 07.81.23.34.11 ou à l'adresse suivante : [sliddiard@jlparters.fr](mailto:sliddiard@jlparters.fr)

#### **Mots clés :**

Bordeaux Sacré-Cœur, Gare Saint-Jean, Bordeaux Sud, Quartier résidentiel, Place Nansouty, Proche commerces, Proche transports, Proche gare TGV, Centre-ville accessible à pied, Échoppe double, Maison familiale, Maison de caractère, Maison bordelaise, Bien rare, 100 m<sup>2</sup> habitables, Salon traversant, Lumineux, Bureau télétravail, 3 chambres, Mezzanine, Potentiel d'aménagement, Possibilité 4e chambre, Salle de bains, Cuisine indépendante, Jardin privatif, Jardin Sud-Est, Jardin au calme, Extérieur sans vis-à-vis, Jardin sur toute la largeur, Sous-sol, Cave, Espace de stockage, Rangements, Toiture refaite, Isolation récente, Chaudière à condensation, Velux récents, Travaux récents, Calme, Lumineux, Familial, Évolutif, Potentiel, Coup de cœur