

**539 000 €**

**Achat villa**

**5 pièces**

**Surface : 154 m<sup>2</sup>**

**Surface séjour : 45 m<sup>2</sup>**

**Surface terrain : 3486 m<sup>2</sup>**

**Année construction : 2007**

**Exposition : Sud**

**Vue : Dégagée**

**Eau chaude : Géothermie**

**État intérieur : Excellent**

**État extérieur : Bon**

**Couverture : Tuiles**

**Prestations :**

Piscine, Pool house, Jacuzzi spa,  
Chambre de plain-pied, Double  
vitrage, Buanderie, Portail  
automatique, Calme

4 chambres

1 terrasse

1 salle de bain

1 salle de douche

1 toilette

1 garage

4 parkings

1 cave

**Classe énergie (dpe) : B**

**Emission de gaz à effet de**

**serre (ges) : A**

17/05/2024 - Prix T.T.C



### Villa Naujac-sur-Mer

Dans un cadre verdoyant, sans vis-à-vis, découvrez cette magnifique VILLA aux prestations exceptionnelles. Bâtie en 2007, cette villa tout confort saura vous séduire par ses pièces aux volumes généreux, sa luminosité et ses prestations accompagnantes. Terrasse bois (sapins du nord classe 4) exposée SUD Piscine chauffée, volet roulant électrique Parking pouvant accueillir 5 véhicules, portail électrique Coin spa avec jacuzzi Cave à vin Baie à galandage dans la pièce de vie Chauffage par géothermie Pour les télétravailleurs, vous serez séduit par son haut débit permis par son raccordement au réseau de satellites STARLINK. Les plus appréciables : une vue dégagée sur la forêt environnante, aspiration centralisée dans toute la maison. Bien loué en location saisonnière : revenu locatif annuel moyen sur les 4 dernières années : 20 000€ / an PS : étant la résidence principale des vendeurs le bien est loué uniquement lors de la période juin à août. Des locations complémentaires sont possibles : période du marathon du médoc, vacances de pâques, vacances de la toussaint. Vous serez surpris par la luminosité en toute saison apportée par de grandes baies vitrées coulissantes, dans un séjour traversant, un généreux puits de jour dans la partie salon. 4 chambres dont une suite parentale, 3 chambres de plain-pied. Salle de jeux à l'opposé du coin nuit, pour la tranquillité. Il ne vous reste plus qu'à poser vos valises. Pour visiter le bien : Contact : Tim POMMIES-PICOT au 07.50.30.29.63



AGENCE IM  
honoraires  
540 082€ B  
auxquels ce  
www.georis



-VIVIEN DE M  
quéreur : Mon  
la copropriété  
sont disponibl  
: 880V530M-



Agence Immo Plage - 38, rue de la Plage - 33780 Soulac Sur Mer

Tél: 05 56 09 93 55 - [agence.immoplage@orange.fr](mailto:agence.immoplage@orange.fr)

Carte professionnelle n°CPI 3301 2017 000 022 101 - RCS 322 076 118 R.C.S. Bordeaux

Code NAF 6831Z - SIRET 32207611800023 - Garantie financière : Gestion immobilière GALIAN ASSURANCES 89 rue de la Boétie 75008 Paris 08

Montant de la garantie 200000E Transaction sur immeubles et fonds de commerce Peut recevoir des fonds GALIAN ASSURANCES 89 rue de la

Boétie 75008 Paris 08 Montant de la garantie 120000E - Document non contractuel -