



## Exclusivité coup de cœur assuré pour cette belle contemporaine!

Villenave d'Ornon 33140

**Guy HOQUET**  
**VILLENAVE D'ORNON**

471 route de Toulouse  
33140 VILLENAVE D'ORNON

**05 57 35 67 00**

## Exclusivité coup de cœur assuré pour cette belle contemporaine!

Venez découvrir cette maison exceptionnelle, entièrement rénovée du sol au plafond par des artisans qui ont réalisé chaque détail avec une exigence et une qualité rare. Belle contemporaine parfaitement entretenue avec des finitions impeccables : une rénovation récente où aucun travaux n'est à prévoir.

Dès l'entrée, vous serez séduit par une superbe pièce de vie lumineuse, sublimée par une charpente apparente et de généreuses ouvertures. Les volumes, le cachet et la qualité des matériaux créent une atmosphère unique. La cuisine haut-de-gamme, entièrement équipée, s'ouvre élégamment sur l'espace de vie. Un coin bureau ainsi qu'une arrière-cuisine équipée / grand cellier , WC, complètent idéalement le bien.

Côté nuit, vous trouverez trois belles chambres, toutes dotées de placards, dont une suite parentale avec dressing et salle d'eau privative. Une seconde salle d'eau moderne et des WC viennent parfaire l'ensemble.

À l'extérieur, profitez d'un très grand terrain piscinable, entièrement clôturé, d'un garage, d'une belle terrasse, ainsi que d'un large espace de stationnement permettant de rentrer plusieurs véhicules.

**GROS ATOUT :** un projet a été déposé pour la construction d'une deuxième maison sur la parcelle. Une opportunité rare pour créer un second ensemble immobilier : projet familial, locatif ou patrimonial.

La situation géographique est idéale : toutes commodités à proximité, accès rapide à la rocade, grandes surfaces, et tram à seulement 600 m (Ligne C, accès direct gare de Bordeaux).

Faites vite : une maison de cette qualité en exclusivité, c'est unique !  
Pour organiser une visite ou en savoir plus, contactez-moi rapidement.

120 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	2 sde	5 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.5 km
Accès Bus	600 min
Accès tramway	600 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	8 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1968
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout

Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Américaine Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/air
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Pas de conduit
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	5
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	106 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	741 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1010€ et 1410€ au 12/01/2022

---

## Photos du bien





