



CAPBRETON - Villa patio avec piscine, terrasse et proche océan

CAPBRETON 40130

262 500 € *

* 262 500 € honoraires inclus

251 196 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.5% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET
CAPBRETON**

Quai Bonamour, Résidence Mille
Sabords
40130 CAPBRETON

05 58 70 00 00

CAPBRETON - Villa patio avec piscine, terrasse et proche océan

Et si votre prochain pied-à-terre vous permettait de profiter de l'été sans subir la chaleur ?

Nichée dans un environnement privilégié, en lisière de forêt, à quelques minutes seulement des plages, des pistes cyclables et du centre-ville de Capbreton, cette charmante villa patio offre un cadre de vie particulièrement agréable, où nature et confort se rencontrent.

Dès l'entrée, vous apprécierez son séjour lumineux, équipé d'une climatisation réversible, idéale pour conserver une température agréable tout au long de l'année. Les menuiseries en double vitrage participent également au confort thermique et acoustique du logement.

À l'extérieur, la terrasse de 10 m², orientée Ouest, est protégée par un store banne, permettant de profiter des repas et des soirées d'été tout en restant à l'abri du soleil. La proximité immédiate de la forêt apporte une sensation de fraîcheur particulièrement appréciable durant les périodes de fortes chaleurs.

La maison développe environ 40 m² au sol (32,54 m² Carrez) et comprend : un séjour avec kitchenette, une salle d'eau avec WC, une chambre à l'étage, un coin nuit supplémentaire.

Au sein d'une copropriété recherchée, vous bénéficierez également d'une piscine, idéale pour se rafraîchir tout l'été, d'un local vélos pour partir directement découvrir les nombreuses pistes cyclables

reliant Capbreton, Hossegor et Seignosse, ainsi que d'une place de parking privative.

Un bien parfait pour des vacances en famille, un pied-à-terre sur la côte landaise ou un investissement locatif recherché, offrant un véritable équilibre entre océan, nature et confort.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www. georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) .

32.54 m²

3 pièce(s)

2
chambres

Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Oui
Etage	1
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	90
Charges annuelles (ALUR)	760 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	251 kWh/m ² par an
Valeur consommation énergie finale	109 kWh/m ² par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 690€ et 970€

Photos du bien



