



325 000 €

Appartement rénové 4 pièces de 88 m<sup>2</sup>

05 56 40 62 84

Nestenn Bordeaux Bastide  
41 Avenue Thiers  
33100 Bordeaux Bastide

## N° Mandat : 233 / Réf : 233

A vendre appartement 4 pièces 33100 Bordeaux Situé à 2 pas du tram A "Jardin Botanique", cet appartement rénové est au dernier étage d'un immeuble en pierre. En entrant, vous serez surpris par la luminosité, la belle hauteur de plafond, l'impression d'espace et la pièce de vie de 37 m<sup>2</sup>. Pour votre confort, vous profiterez d'une cheminée pour agrémenter vos soirées d'hiver, d'une climatisation, d'une salle de bains, d'une salle d'eau et de nombreux rangements. En plus, vous aurez une pièce en mezzanine utilisable en bureau, bibliothèque, salle de sport ou autre suivant vos besoins. L'avantage de cette copropriété à taille humaine de 3 copropriétaires est que les charges sont très faibles : 300 € / an. Dans notre Agence Nestenn, vous serez accompagné dans votre projet d'achat, de vente ou de location sur la Rive Droite de Bordeaux en général et sur Bordeaux Bastide en particulier. Il vous suffit de nous appeler pour en discuter.

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)



4 pièces



2 chambres



1 salle d'eau



1 salle de bains



1 WC



1 climatisation



1 fibre optique



2ème étage



88 m<sup>2</sup> habitables

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>

A

B

C

D

E

F

G

émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

logement très performant

A

B

C

D

E

F

G

consommation  
(énergie primaire)

7 kWh/m<sup>2</sup>.an

émissions  
(gaz à effet de serre)

226 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

passoire  
énergétique

logement extrêmement peu performant

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 020 € et 1 440 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



nestenn  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES