



345 000 €

ARCACHON, plage à 400 mètres !  
Appartement 2 pièces rénové, avec balcon,  
parking et cave !

05 64 52 01 02

Nestenn La Teste de Buch  
3 rue Victor Hugo  
33260 La Teste de Buch

N° Mandat : 498 / Réf : 498

À 400 mètres des plages, et à proximité immédiate de tous les commerces du centre ville d'Arcachon et de la gare ! Au calme, dans une résidence sécurisée de 4 étages avec ascenseur, appartement 2 pièces de 35 m<sup>2</sup> en parfait état, situé au 2<sup>ème</sup> étage avec balcon ! Rénové avec goût, il se compose d'une entrée, une pièce principale très lumineuse avec séjour et cuisine ouverte toute équipée, une chambre de 12 m<sup>2</sup> avec rangements, salle d'eau et WC indépendant. Agréable balcon avec vue dégagée ! Exposition Est - Ouest. Belles prestations intérieures. Fenêtres alu double vitrage avec volets électriques changés en novembre 2023. Une place de parking et un cellier complètent cet appartement. Calme et lumineux ! Gare à 3 min à pied. Visites sur rendez-vous ! Copropriété composée de 29 lots à usage d'habitation ; charges mensuelles de 102€ eau incluse ; pas de procédure en cours ; tel que déclaré par le vendeur. DPE : E Honoraires à la charge du vendeur 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). 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)



2 pièces



1 chambre



1 ascenseur



1 balcon



1 cave



1 fibre optique



2<sup>ème</sup> étage



1 parking

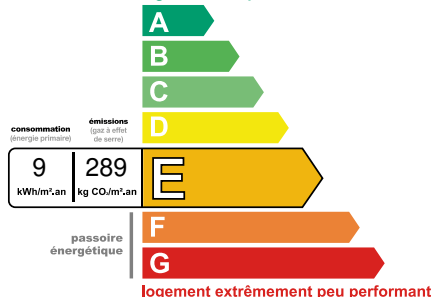


35.03 m<sup>2</sup> habitables

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



logement très 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 660 € et 930 € au 01/01/2021.

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



nestenn  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES