

## PARC BORDELAIS MAISON D'ARCHITECTE 220 M2 PLAIN PIED SUR TERRAIN 1140 M2 PISCINE GARAGE

REF. V158



## EXCLUSIVITÉ - EMBLEMMENT RARE

Maison individuelle construite par un architecte de renom à Bordeaux, avec accès sécurisé

D'une superficie de 220m2 dont 190 m2 de plain pied au milieu d'un superbe jardin paysagé avec piscine chauffée par pompe à chaleur

Une belle entrée avec sol en pierres naturelles

Une pièce de vie très lumineuse d'environ 60 m2 avec cheminée, une cuisine de 20 m2 tout équipée et aménagée avec cellier

Une suite parentale de plus de 35 m2 comprenant une chambre, une salle de bains + douche, un dressing aménagé sur mesure

Deux chambres avec salle de bains + douche

Un bureau (pouvant servir de 4ème chambre) avec bibliothèque

Placards et nombreux rangements

Sur sous-sol comprenant un garage double, une buanderie, une chaufferie avec petite salle de sport aménagée, une cave.

Prestations haut de gamme : Chauffage au gaz par le sol - Arrosage intégré - Volets roulants électriques - Portail et porte garage automatisés

Une terrasse de 35 m2

Une piscine 4 x 8 m avec volet électrique immergé (liner neuf)

Un local à piscine

Cette maison, construite en 2002, est en excellent état d'entretien. Elle est baignée de lumière et se situe dans un environnement exceptionnellement CALME tout en étant proche des commerces et des transports

Possibilité d'agrandissement et/ou surélévation en R+1

Pas de mitoyenneté

Proximité écoles, lycées et commerces

DPE C

Charges de copropriété : environ 800 €/an

Prix de vente : 1 800 000 € frais d'agence inclus

Honoraires : 70 000 € à la charge de l'acquéreur

Pris net vendeur : 1 730 000 €

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) (C. envir., art R. 125-25, I)

**Prix : 1 800 000 €**

**DUPLEX 5 PIÈCES, MEUBLÉ, 3 CHAMBRES, ASCENSEUR, PARKING ET CAVE**

REF. L201



### Bordeaux Caudéran PARC BORDELAIS

Je vous propose ce BEL APPARTEMENT MEUBLÉ en DUPLEX dans un immeuble en pierre au milieu d'un parc dans le quartier Parc Bordelais, à proximité directe des commerces, des Transports et des écoles. D'une surface de 140m<sup>2</sup>, cet appartement est situé au 1er étage, CALME et LUMINEUX, Il comporte un grand séjour avec nombreux rangements, une cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée, un cellier, deux chambres avec lit simple, une salle d'eau avec wc et à l'étage : un pallier pouvant faire office de bureau, une chambre avec lit double et grand dressing, salle de bain avec baignoire, douche et wc. Place de PARKING, CAVE et local vélos sont à disposition.

Exposé Sud-Ouest.  
Chauffage individuel électrique. Climatisation à l'étage.

DPE : C / GES : A

Loyer : 2 000 € charges comprises (dont 150 de provision pour charges)

Dépôt de garantie : 3 700 € (2 mois de loyer hors charges)

Honoraires : 1 820 € TTC dont 420 € pour l'état des lieux d'entrée

Zone soumise à l'encadrement des loyers :

Loyer de référence : 12,30 €/m<sup>2</sup>

Loyer majoré : 14,80 €/m<sup>2</sup>

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

<http://www.georisques.gouv.fr> (C. Envir., art R. 125-25, I)

## T3 BIS 80 M2 ENTRE BARRIÈRE DU MÉDOC ET CHARTRONS

REF. V159





### Duplex dans un petit immeuble pierre

Je vous propose cet appartement d'environ 80m<sup>2</sup> en DUPLEX situé au 1er étage d'un petit immeuble en pierre.  
Au 1er niveau : une grande pièce de vie LUMINEUSE avec une cuisine ouverte et à l'étage : une chambre avec placard, une salle de bains, wc séparés et 2 petites chambres pouvant être réunies.

Plusieurs avantages s'offrent à vous : très faibles charges, proximité des commerces et à quelques minutes à pied des Tram C et D, CLIMATISATION à l'étage, toiture de l'immeuble rénovée.

Copropriété de 3 lots seulement.  
Pas de procédure en cours  
DPE C

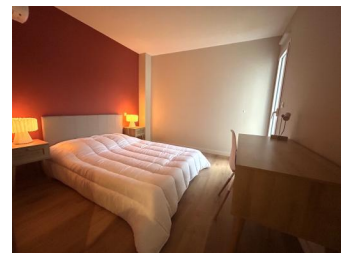
Prix de vente : 357 000 € frais d'agence inclus)  
Honoraires : 17 000 € TTC à la charge de l'acquéreur  
Prix net vendeur : 340 000 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
<http://www.georisques.gouv.fr> (C. Envir., art R. 125-25, I)

**Prix : 357 000 €**

## T3 MEUBLÉ DANS RÉSIDENCE NEUVE AVEC PARKING

REF. L202



Talence Peixotto, au pied du tram B, 65 m2 avec balcon

À Talence, au pied du Tram B et du Domaine Universitaire, je vous propose cet appartement NEUF et MEUBLÉ de 3 pièces, dans un petit immeuble de standing réalisé avec soin.

il comprend un séjour avec cuisine donnant sur un balcon, deux chambres avec placard et chacune sa salle d'eau avec wc. TERRASSE !

Il dispose également d'une place de PARKING sécurisée.

Chauffage et climatisation par POMPE À CHALEUR.  
Volets roulants électriques

### **DPE A logement économe**

Disponibilité : immédiate

Local à vélos

Loyer : 1 300 € hors charges

Provision pour charges : 60 € (comprenant eau froide, entretien et électricité des espaces communs)

Dépôt de garantie : 2 600 € (deux mois de loyer hors charges)

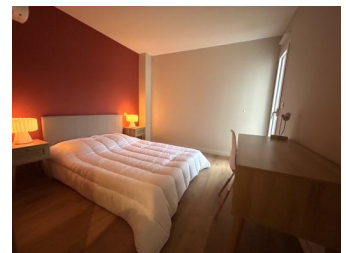
Honoraires d'agence : 845 € TTC dont 195 € de frais d'état des lieux

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr> (C. Envir., art R. 125-25, I)

**Prix : 1 360 €**

**T3 67 M2 AVEC JARDIN ET PARKING DANS RÉSIDENCE NEUVE**

REF. L199



TALENCE, Quartier Peixotto, au pied du Tram B

À Talence, au pied du Tram B et du Domaine Universitaire, je vous propose cet appartement NEUF de 3 pièces, dans un petit immeuble de standing réalisé avec soin.

Il comprend un séjour avec cuisine équipée, deux chambres avec placard aménagé et chacune sa salle d'eau avec wc, un jardin de 40 m2 environ.

Il dispose également d'une place de PARKING sécurisée.

Chauffage et climatisation par POMPE À CHALEUR.  
Volets roulants électriques

Exposé SUD au CALME

**DPE A**  
**logement économe**

Disponible de suite

Local à vélos

Loyer : 1300 € hors charges  
Provision pour charges : 60 € (comprenant eau froide, entretien et électricité des espaces communs)  
Dépôt de garantie : 1300 €  
Honoraires d'agence : 871 € TTC dont 201 € de frais d'état des lieux

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
<http://www.georisques.gouv.fr> (C. Envir., art R. 125-25, I)

**Prix : 1 360 €**

**PARC BORDELAIS MAISON 78 M2 AVEC JARDIN**





Dans secteur très calme

Charmante maison baignée de lumière au milieu de la verdure comprenant :

- Au RDC un salon, une cuisine indépendante aménagée, une salle d'eau et un wc indépendant,
- A l'étage, un palier pouvant servir de bureau, 2 chambres avec rangements.

Terrain 215 m<sup>2</sup>

Chauffage électrique par pompe à chaleur  
Double vitrage

DPE C  
GES A

Prix de vente : 420 000 € frais d'agence inclus  
Honoraires : 20 000 € à la charge de l'acquéreur  
Prix net vendeur : 400 000 €

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) (C. envir., art R. 125-25, I)

**Prix : 420 000 €**

**GRAND T1 MEUBLÉ HYPER CENTRE**

REF. L133



## APPARTEMENT 36,60 M2 AU CALME

Rue Sainte Catherine,  
Cet appartement au 2<sup>ème</sup> étage sur l'arrière d'un immeuble bien entretenu comprend :

- une entrée,
- une grande pièce de vie avec cuisine américaine entièrement équipée.
- salle de bains
- wc séparés,

Disponible le 24 avril 2025

Loyer mensuel 755 €  
provisions pour charges avec régularisation annuelle : 40 €  
Loyer de référence : 766,80 €  
Honoraires 475,80 € TTC dont 109,80 € de frais d'état des lieux  
Dépôt de garantie 1510,00 €

DPE à venir

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) (C. envir., art R. 125-25, I)

**Prix : 795 €**

**T2 dans résidence avec PARKING et ASCENSEUR**

REF. V148





## SOUS COMPROMIS

Bordeaux entre le quartier Sainte Croix et la Gare Saint Jean, arrêt de Tram Tauzia devant la résidence.

je vous propose ce petit deux pièces au 3ème étage avec ascenseur.

Il comprend : une entrée avec placard, un séjour avec kitchenette équipée, une chambre avec placard, une salle de bains avec wc et une place de parking sécurisée.

### DPE C / GES A

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 360 € et 530 € par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2021 (abonnements compris)

Double vitrage, chauffage individuel électrique.

Parties communes bien entretenues, local à vélos.

Charges annuelles en 2023 : 544 €

Nombre de lots : 49, pas de procédure en cours

PRIX DE VENTE : 134 000 € dont 9 000 € TTC d'honoraires TTC à la charges de l'acquéreur soit 7 %.

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) (C. envir., art R. 125-25, I)

## IMMEUBLE PIERRE R+1 BORDEAUX BASTIDE

REF. V150



## SOUS COMPROMIS

Immeuble de rapport comprenant 4 lots : 2 appartements, 1 local professionnel avec garage (actuellement vide) et 1 local commercial.

Dépendances (cave, local vélos) et cour intérieure.

Emplacement privilégié proche Tram A, écoles et au pied des commerces.

Loyer annuel 27 915 €.

Travaux à prévoir dans local professionnel  
Possibilité déficit foncier.

Surface totale environ 220 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 174 m<sup>2</sup>

Taxe foncière 2921 €

PRIX DE VENTE : 525 000 € Frais d'agence inclus  
Honoraires à la charge du vendeur : 25 000 € TTC

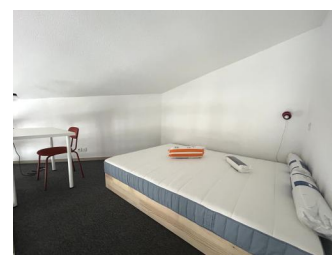
DPE E

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
<http://www.georisques.gouv.fr>. (C. envir., art R. 125-25)

**Prix : 525 000 €**

**STUDIO MEUBLÉ AVEC MEZZANINE, TRÈS LUMINEUX**

REF. L203



22,17 m<sup>2</sup> (+ mezzanine entre Place Victoire et quartier Saint Michel

) Au coeur d'un quartier historique, proche de la Place de la Victoire et du quartier Saint Michel, je vous propose ce joli studio avec mezzanine au 2<sup>ème</sup> et dernier étage d'un petit immeuble en pierre.

D'une surface de 27m<sup>2</sup> au sol, en bon état, il comprend une entrée, un séjour avec placard et kitchenette équipée, une salle de bains avec wc et une mezzanine.

LUMINEUX avec une vue dégagée, il est proche des commerces et des transports.

DPE E / GES : B

Loyer : 650 € charges comprises (dont 30 € de provision pour charges)

Dépôt de garantie : 1 240 € (2 mois de loyer hors charges)

Honoraires : 288,21 € TTC dont 66,51 € pour l'état des lieux d'entrée

Zone soumise à l'encadrement des loyers :

Loyer de référence : 19,60 €/m<sup>2</sup>

Loyer majoré : 23,50 €/m<sup>2</sup>

Complément de loyer 99 € (mezzanine pour couchage et bureau)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

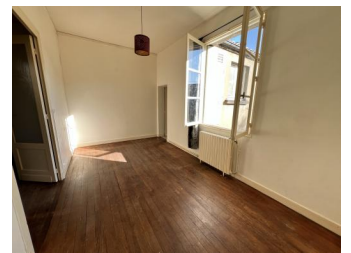
<http://www.georisques.gouv.fr> (C. Envir., art R. 125-25, I)

**Prix : 650 €**

**VENDU**

REF. V152





## BORDEAUX BASTIDE

Immeuble de rapport comprenant 3 lots : 2 appartements actuellement occupés et 1 vide

Emplacement privilégié proche Tram A, écoles et commerces au pied des commerces.

Immeuble en pierre R+1 d'une surface totale environ 182 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 248 m<sup>2</sup> comprenant :

- Au rez-de-chaussée un appartement d'environ 48 m<sup>2</sup> (à rénover) et un appartement T2 de la même surface (occupé), les logements étant surélevés sur un jardin ;
- Au 1er étage, 1 appartement de 86 m<sup>2</sup> (occupé).

Dépendances : cave et jardin

Loyer annuel 16287 € pour 2 logements.

Travaux à prévoir  
Possibilité déficit foncier.

PRIX DE VENTE : 525 000 € Frais d'agence inclus

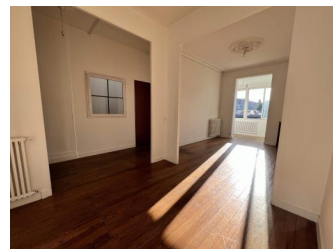
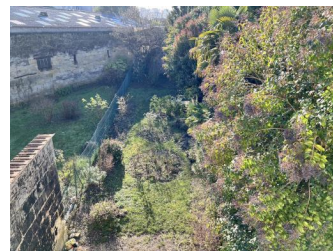
Honoraires à la charge de l'acquéreur : 25 000 € TTC  
Prix net vendeur : 500 000 €

DPE E  
TAXE FONCIERE 2600 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
<http://www.georisques.gouv.fr>. (C. envir., art R. 125-25-I)

**VENDU**

REF. V154



## BORDEAUX BASTIDE

Immeuble de rapport comprenant 2 lots : 2 appartements dont 1 actuellement occupé

Emplacement privilégié proche Tram A, écoles et commerces.

Immeuble en pierre R+1 élevé sur caves, sur une parcelle de 319 m2 composé :

- Au rez-de-chaussée d'un appartement d'environ 70 m2 surélevé sur un jardin ; Loyer annuel : 8 506 €
- Au 1<sup>er</sup> étage, un appartement de 85 m2.

Accès Tram A : 1 mn à pied

Accès bus : 100 m

Accès commerces à 100 m

Ecole et lycée à 700 m

Dépendances : cave et jardin

Travaux à prévoir

Possibilité déficit foncier.

PRIX DE VENTE : 472 500 € Frais d'agence inclus

Honoraires à la charge de l'acquéreur : 22 500 € ttc

Prix net vendeur : 450 000 €

DPE E

TAXE FONCIERE : 2100 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

<http://www.georisques.gouv.fr>. (C. envir., art R. 125-25-I)

## STUDIO À GRADIGNAN, Idéal ÉTUDIANT

REF. V157





proche du DOMAINE UNIVERSITAIRE de Talence

Dans une copropriété des années 1970 bien entretenue avec ASCENSEUR, GARDIEN, espaces verts, terrain de tennis, LOCAL VÉLOS et PARKING COLLECTIF.

Agréable studio de 20 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage, TRÈS CALME et LUMINEUX comprenant un séjour avec placard, une cuisine séparée équipée et une salle d'eau avec wc.

CHAUFFAGE COLLECTIF  
DPE EN COURS

copropriété de :  
charges annuelles :

PRIX DE VENTE : 109 700 € FAI  
Dont honoraires 6 700 € TTC à la charge de l'acquéreur  
Prix net vendeur : 103 000 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
<http://www.georisques.gouv.fr>. (C. envir., art R. 125-25)

**Prix : 109 700 €**

**VENDU**

REF. V153





## BORDEAUX BASTIDE

Immeuble de rapport comprenant 2 lots : 2 appartements dont 1 actuellement occupé

Emplacement privilégié proche Tram A, écoles et commerces.

Immeuble en pierre R+1 avec caves, sur une parcelle de 289 m2 comprenant :

- Au rez-de-chaussée d'un appartement d'environ 70 m2 (à rénover) surélevé sur un jardin ;
- Au 1<sup>er</sup> étage, 1 appartement de 83 m2. Loyer annuel : 10471 €

Dépendances : cave et jardin

Travaux à prévoir  
Possibilité déficit foncier.

PRIX DE VENTE : 451 500 € Frais d'agence inclus

Honoraires à la charge de l'acquéreur : 21 500 € TTC

Prix net vendeur : 430 000 €

DPE E  
TAXE FONCIERE : 2000 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
<http://www.georisques.gouv.fr>. (C. envir., art R. 125-25)

## LOCAL COMMERCIAL PROCHE PLACE TOURNY

REF. LC194



64 m2 sur 2 niveaux avec vitrine

Bordeaux centre, proche place Tourny

DANS IMMEUBLE ANCIEN

Local avec vitrine sur 2 niveaux :

- Au RDC : surface de 32 m2 avec petit sanitaire
- Entresol : surface de 32 m2

Loyer annuel : 21 600 € (pas de TVA)

Provision pour charges : 1800 € / an pour récupération taxe foncière

Dépôt de garantie : 5 400 € (1 trimestre)

Honoraires d'agence : 4320 € TTC à la charge du preneur

Travaux à prévoir (possibilité de franchise de loyer)

DISPONIBLE DE SUITE

DIAGNOSTICS EN COURS

**Prix : 1 800 €**

**T3 LUMINEUX AVEC PARKING BALCON ET ASCENSEUR**

REF. V151





**VENDU**

Bordeaux centre proche Tram A

Quartier Palais de Justice  
dans une résidence récente de bon standing, très bien entretenue avec gardien, ascenseur et piscine, venez découvrir cet appartement de 74 m2 comprenant :

- une entrée
- un séjour d'angle de 27 m2 donnant sur un balcon de 10 m2
- une cuisine indépendante aménagée
- deux chambres dont une avec placard
- salle d'eau
- wc séparés

Un emplacement de parking en sous-sol

Chauffage individuel électrique avec thermostat programmable

Double-vitrage

Quelques travaux de rafraichissement à prévoir

**CALME**

Copropriété parfaitement entretenue

Ravalement fait il y a 2 ans.

DPE C / GES A

Prix de vente : 365 000 € dont 15 000 € d'honoraires d'agence à la charge de l'acquéreur

Prix net vendeur : 350 000 €

Charges de copropriété annuelles : 1880 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

<http://www.georisques.gouv.fr>. (C. envir., art R. 125-25, I)

**LOCAL COMMERCIAL PROCHE PLACE TOURNY**

REF LC193





110 m2 sur 2 niveaux avec vitrine

Bordeaux centre, rue Huguerie  
Local commercial sur 2 niveaux :  
- RDC 60 m2 avec kitchenette et VITRINE  
- Entresol 50 m2

Chauffage gaz  
Travaux à prévoir (possibilité franchise de loyer)

Taxe foncière : 2200 € à la charge du preneur

Loyer annuel : 30 000 € (non soumis à TVA) payable par trimestre  
Dépôt de garantie : 7 500 €  
Honoraires d'agence : 6 000 € TTC

DISPONIBILITÉ IMMÉDIATE

**Prix : 2 500 €**

**BUREAUX DE 256 M2 BORDEAUX CENTRE**

REF. LB104



#### Tram A PALAIS DE JUSTICE

Situés à Bordeaux Centre, à 5 mn à pied de l'arrêt de Tram Palais de Justice, au calme, dans un immeuble de 2002 récemment ravalé, sécurisé et parfaitement entretenu avec gardien

Bureaux en RDC comprenant une salle d'attente ou grand bureau, un dégagement, 9 bureaux, un local informatique, un local technique, 4 sanitaires dont 2 accès PMR

Possibilité accès locaux par 2 entrées différentes

8 emplacements de parking en sous-sol

Loyer annuel HT 53 000 €

Provisions pour charges : 1000 €/an

Dépôt de garantie (1 trimestre) : 13 250 euros

Taxe foncière 2024 : 4060 €

Honoraires : 10 600 € TTC à la charge du preneur (dont frais rédaction acte notarié)

DISPONIBLE DE SUITE

DPE D

**Prix : 5 300 €**