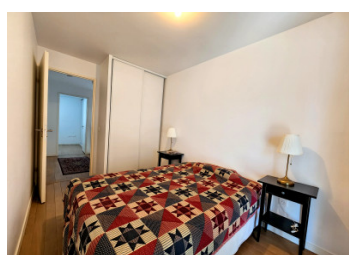
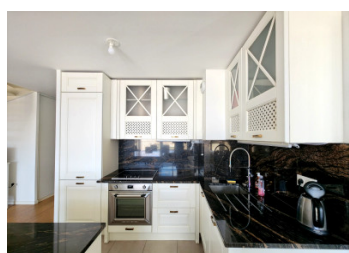
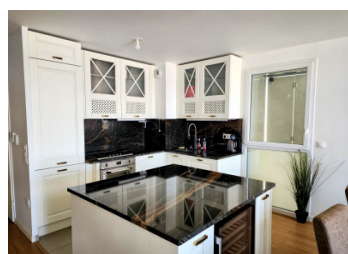
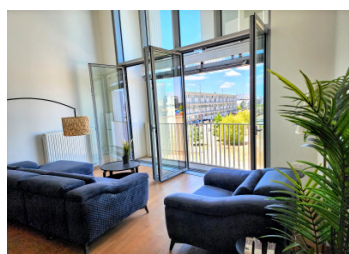


## Chartrons – Duplex d'Exception au Dernier Étage avec Vue Panoramique sur les Bassins à Flots



## INFORMATION

Ville:	Bordeaux
Département:	Gironde
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	93 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

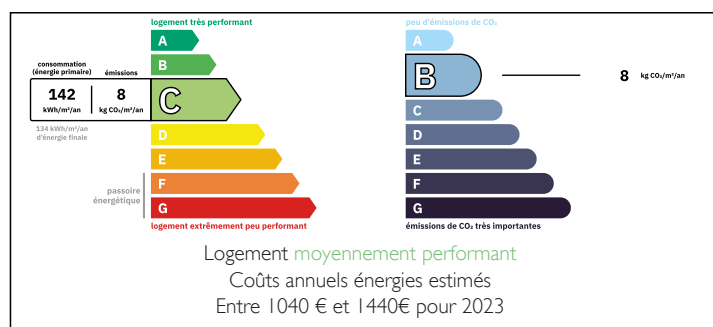
Situé au dernier étage d'une résidence récente, sécurisée et de standing, avec ascenseur, au cœur du très recherché quartier des Chartrons, ce superbe duplex de trois chambres développe 93 m<sup>2</sup> Loi Carrez (98 m<sup>2</sup> au sol) et bénéficie d'une vue panoramique exceptionnelle sur les Bassins à Flots. Présenté dans un état neuf, il séduit par ses prestations haut de gamme, ses volumes lumineux et son élégance contemporaine.

La vaste pièce de vie offre un panorama remarquable, tandis que la cuisine ouverte, entièrement équipée et agrémentée d'une cave à vin intégrée, ainsi qu'une salle d'eau et un WC indépendant, complètent ce niveau.

À l'étage, trois chambres confortables, dont une chambre principale bénéficiant d'une vue sur les Bassins à Flots, ainsi qu'une salle de bains et un WC indépendant, offrent un espace nuit agréable.

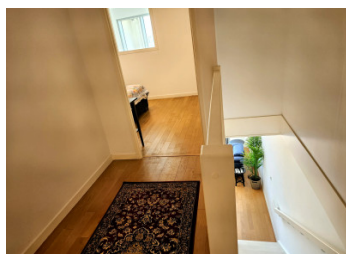
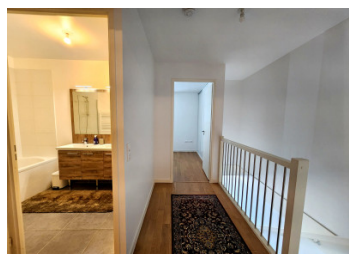
Deux places de stationnement privées en sous-sol sont incluses.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Situé au troisième et dernier étage d'une résidence de standing construite en 2013, avec ascenseur, ce magnifique duplex allie élégance contemporaine, prestations de qualité et emplacement exceptionnel au cœur du très recherché quartier des Chartrons. Présenté dans un état irréprochable, il développe 93 m<sup>2</sup> Loi Carrez (98 m<sup>2</sup> au sol) et bénéficie d'une vue panoramique exceptionnelle sur les Bassins à Flots.

L'entrée avec rangements intégrés ouvre sur une vaste pièce de vie baignée de lumière grâce à son exposition ouest et nord-ouest. Les larges baies vitrées offrent un panorama dégagé sur les Bassins à Flots, créant un cadre de vie aussi lumineux qu'apaisant. La cuisine ouverte, entièrement aménagée et équipée avec des prestations haut de gamme, intègre une cave à vin et s'ouvre harmonieusement sur l'espace de réception. Ce niveau comprend également une spacieuse salle d'eau avec espace buanderie ainsi qu'un WC indépendant.

À l'étage, l'espace nuit se compose de trois chambres avec placards intégrés, dont une belle chambre principale profitant d'une magnifique vue sur les Bassins à Flots. Une salle de bains contemporaine ainsi qu'un second WC indépendant complètent ce niveau.

L'appartement bénéficie d'un chauffage collectif par réseau de chaleur urbain, de menuiseries aluminium à double vitrage, d'une place de stationnement privative en sous-sol, avec la possibilité d'acquérir une seconde place, ainsi que d'un local à vélos commun.

À seulement quelques mètres des Halles de Bacalan, de la Cité du Vin et des Quais des Chartrons, cette propriété profite d'un environnement privilégié, à proximité immédiate des restaurants,...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 3000 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES