

**Vente avec réserve du  
droit d'usage et  
d'habitation**

**33150 CENON**

**REF EM33-020**



**VENDEUR.S**



**62 ANS**

**VALEUR DU BIEN :**

**1 100 000 €**

**CAPITAL :**

**518 000 €**

**SURFACE :**

**289 M2**

**NOMBRE DE PIÈCE.S :**

**11**

**TAXE FONCIÈRE :**

**3 847 €**

**ORDURE MÉNAGÈRE :**

**444 €**

**DPE :**

**E**

**GES :**

**E**

---

Contactez votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF EM33-020  
Univers Viager Gironde - Elisa MICHAUD - 0698159471 - e.michaud@univers-viager.fr  
Imprimé via le site univers-viager.fr

[VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE](#)

## Maison en vente grevée d'un droit d'usage et d'habitation à Cenon

Au cœur des hauteurs de Cenon, nichée dans un écrin de verdure de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, cette superbe maison d'architecte offre un cadre de vie unique, alliant luminosité, volumes généreux et nature environnante. D'une surface généreuse et pensée pour le confort, elle se compose de trois espaces distincts : Niveau principal : une entrée, une belle pièce de vie avec cheminée, une cuisine séparée, une salle à manger, une suite parentale, une chambre et une mezzanine avec deux pièces polyvalentes (bureau/chambre). Rez-de-jardin : un espace indépendant avec séjour et cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau, ainsi qu'un accès direct à la terrasse et à la piscine. Logement attenant : un appartement composé d'un séjour, d'une cuisine séparée, de deux chambres et d'une salle de bains avec douche et de sa propre terrasse. Les vastes baies vitrées inondent la maison de lumière et offrent une vue imprenable sur la nature environnante. Toutes les chambres disposent de rangements sur mesure. À l'extérieur, profitez d'un superbe jardin arboré de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, d'une piscine exposée plein sud et terrasses pour des moments de détente privilégiés. Un garage et deux carports complètent ce bien d'exception. Un havre de paix aux portes de Bordeaux, à découvrir sans tarder ! Cenon (33) offre un cadre de vie dynamique aux portes de Bordeaux, avec un excellent réseau de transports (tramway, bus, accès rocade). La commune dispose de nombreuses commodités : écoles, commerces, parcs et équipements culturels, dont le Rocher de Palmer. Idéal pour conjuguer vie urbaine et espaces verts ! Vente grevée d'un droit d'usage et d'habitation au profit du vendeur. Homme : 62 ans

Valeur du bien : 1 100 000 €

Capital : 518 000 € (pas de mensualités) DPE à jour : Consommation d'énergie primaire: 82 860 kWh

Consommation d'énergie finale: 79 117 kWh Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé? sont disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Pour en savoir plus, contactez votre spécialiste Viager Sud-Ouest : Elisa MICHAUD - 06 98 15 94 71

[www.univers-viager.fr](http://www.univers-viager.fr)



Contactez votre expert Univers Viager au sujet de cette annonce : REF EM33-020  
Univers Viager Gironde - Elisa MICHAUD - 0698159471 - e.michaud@univers-viager.fr  
Imprimé via le site univers-viager.fr

[VOIR L'ANNONCE SUR LE SITE](#)



**Une question sur ce bien ?**  
Contactez Elisa MICHAUD vot  
experte viager en Gironde :

**06 98 15 94 71**

✉ [e.michaud@univers-viager.fr](mailto:e.michaud@univers-viager.fr)

🌐 [www.univers-viager.fr](http://www.univers-viager.fr)

f in 