

Biens occupés
**33240 SAINT ROMAIN LA
VRIVÉE**
REF ES33-876

VENDEUR.S

81 ANS
VALEUR DU BIEN :
221 000 €
CAPITAL :
131 275 €
SURFACE :
M2
NOMBRE DE PIÈCE.S :
TAXE FONCIÈRE :
1 326 €
ORDURE MÉNAGÈRE :
0 €
DPE :
E
GES :
D

Maison avec réserve d'un droit d'usage et d'habitation à Saint Romain la Virvée

À seulement quelques minutes de Saint-André-de-Cubzac et de l'autoroute A10, cette agréable maison d'environ 120 m² vous offre un cadre de vie privilégié, alliant le calme de la campagne à la proximité immédiate de toutes les commodités. Implantée sur un terrain de 342 m², elle séduit par sa luminosité, ses volumes fonctionnels et sa vue dégagée sur la nature environnante. Vous découvrirez une agréable pièce de vie lumineuse avec son coin cuisine ouvert, créant un espace convivial et chaleureux, idéal pour les moments de partage en famille ou entre amis. La maison dispose également de plusieurs chambres confortables ainsi que d'une spacieuse salle d'eau. À l'extérieur, le jardin constitue un véritable espace de détente pour profiter pleinement des beaux jours dans un environnement paisible. Un emplacement recherché pour sa qualité de vie : la commune dispose d'une école maternelle et primaire, tandis que Saint-André-de-Cubzac, accessible en moins de 10 minutes, offre un large choix d'établissements scolaires, avec le lycée privé STAM mais également le Lycée Polyvalent Commandant Philippe Cousteau, établissement public reconnu. Vous y trouverez également de nombreux commerces, une gare SNCF reliant Bordeaux rapidement, ainsi que des équipements de loisirs modernes, comme la nouvelle piscine municipale, le complexe cinématographique Villa Monciné, qui a remplacé l'ancien cinéma Le Magic, ou encore Le Champ de Foire, espace culturel incontournable proposant tout au long de l'année une programmation variée de concerts, spectacles et événements. Un cadre de vie idéal pour les familles comme pour les actifs, à seulement une trentaine de minutes de Bordeaux, où confort, sérénité et dynamisme se conjuguent au quotidien. Vente avec réserve d'un droit d'usage et d'habitation sur une tête :

- Femme de 81 ans

- Valeur du bien : 221.000 €

- Bouquet : 131 275 € Logement à consommation énergétique excessive

DPE : E (302 kWh/m2/an)

GES : D (48 kgCO₂/m2/an) Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2700 € et 3 710€. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris). Consommation énergie primaire : 37 775 kWh/m2/an

Consommation énergie finale : 37 374 kWh/m2/an Honoraires charge vendeur. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Pour en savoir plus, contactez votre spécialiste Univers Viager Gironde:

Emma SACHOT - 07 63 42 79 74

