



DM

Le Domaine Macandaïs



189 000 € hi

63 m2

*Magnifique T3
en parfait état à
Bordeaux
Belcier-Gare*



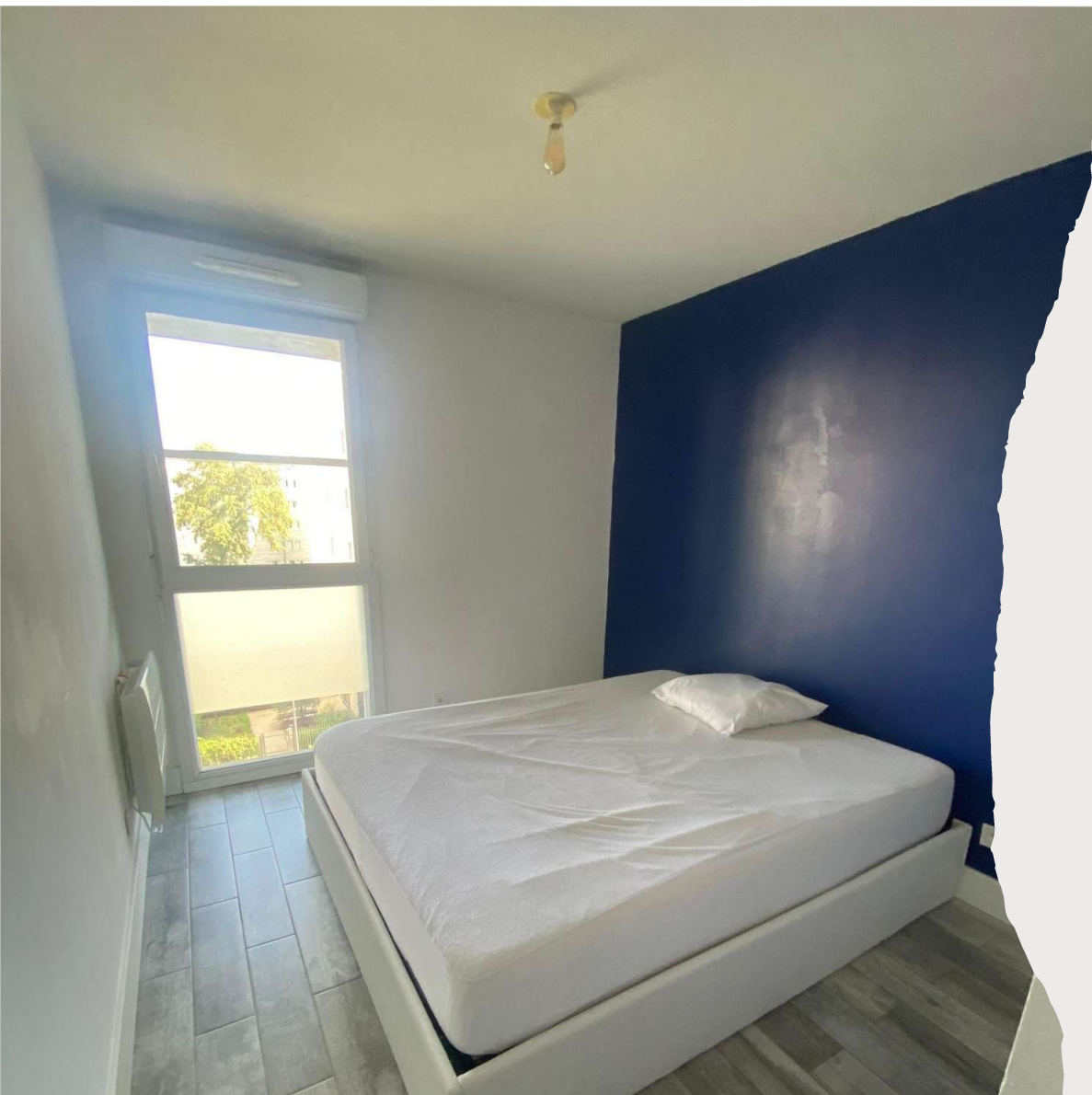
Bordeaux Belcier-Gare

Ref 1059 – 63 m2



A Bordeaux, à deux pas des Boulevards, à 5 minutes à pied de la station Terres Neuves du tram C, ne passez pas à côté de ce magnifique T3 entièrement rénové avec beaucoup de goût.

Dans un quartier en pleine expansion, avec des programmes neufs Euratlantique, proche de toutes les commodités essentielles



- Situé au 4ème étage sur 8, dans une résidence étudiante et familiale sécurisée (badge d'entrée, deux digicodes et code d'accès aux étages) et avec de beaux espaces verts, vous y trouverez une entrée avec les pièces de nuit d'un côté, deux belles chambres avec placard intégré et salle d'eau ainsi que des toilettes indépendants.

Ensuite, vous trouverez une cuisine
et un salon-salle à manger très
lumineux et parfaitement
fonctionnels

Enfin un balcon de 12 mètres carrés
avec du gazon synthétique, donnant
sur le salon et la cuisine, complète
ce bien très agréable à vivre.

Aucun travaux à y prévoir, cet
appartement pourra vous accueillir
pour un projet de vie ou vous
permettra d'investir dans du locatif
étudiant grâce à une demande
permanente.



Actuellement loué jusqu'en
septembre 2026 sous forme de
colocation mais peut être libéré
pour la vente.

•

Une place de stationnement en
sous-terrain est également
comprise dans la vente.

•

Nous sommes entre les stations
Tram C Terres Neuves et D
Carle Vernet, proche de Belcier,
quartier en pleine expansion
grâce aux programmes de
réhabilitation de la ville.





Projet de vie pour un couple avec
enfant ou bien investissement
locatif idéal avec revenus
immédiats et rentabilité nette de
7.5%

Des travaux sont en prévisions et
déjà votes pour les parties
communes et espaces verts

Des stationnements inoccupés
peuvent être utilisés au besoin

Entrée des véhicules côté rue Carle
Vernet

Taxe foncière : 1 380 €

Immeuble en copropriété, syndic provisoire.

Charges de copropriété : 439 € / trimestre

DPE disponible. Numéro du lot : 129. Nombre de lots : 426. Loué 1 300 € (fin de bail 09/2026)

Surface Carrez 63 m2. 3 000 € / m2

189 000 € honoraires inclus ; 2,72% à charge acquéreur soit 5 000 €

Descriptif technique

Type d'appartement	T3
Ameublement	Non meublé
Surface habitable	63 m ²
Pièces	3
Chambres	2
Salle d'eau	1
WC indépendant	1
Stationnement	1
Balcon	12 m ²
Étage	4 / 8
Année de rénovation	2023
Standing	Normal
État intérieur	En excellent état
Ascenseur	Non

DPE / GES

Consommations énergétiques

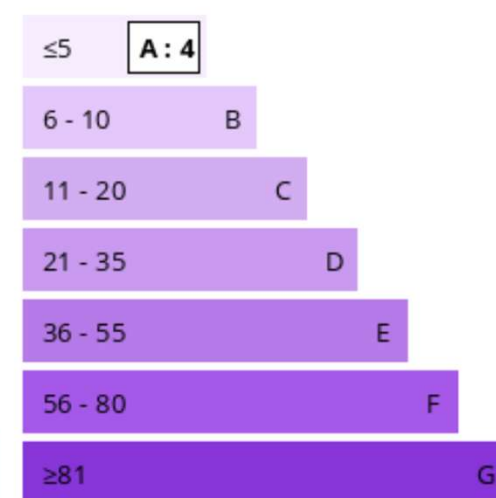
Logement économe



Logement énergivore (kWh/m².an)

Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO2/m².an)



- Pour toute information supplémentaire sur ce bien, n'hésitez pas à me contacter
 - Par téléphone ou Whatsapp 07 64 39 70 55
 - Par mail d.fernandes.ldm@le-domaine-macaudais.fr
 - Sur mon site internet www.le-domaine-macaudais.fr
-
- En recherche, projet d'achat, de vente, d'investissement, recherche locative, avis de valeur, conseil ou interrogation, je peux vous accompagner dans toutes vos démarches



www.le-domaine-macaudais.fr