



DM

*Le Domaine Macaudais*



206 000 € hi

49 m2

*Magnifique T4  
refait à neuf à  
Bordeaux Centre,  
immeuble en  
parfait état.*

*Projet de vie ou  
investissement  
locatif.*



Bordeaux Centre  
Victoire  
Ref 1116 – 49 m2

- A Bordeaux Centre, à quelques mètres de la Place des Capucins, à 5 minutes de la Place de la Victoire et de toutes ses commodités, ne passez pas à côté de ce très bel investissement.
- Situé au premier étage sur trois, avec entrée sécurisée, tram B Victoire à proximité, ligne G vers la gare et marché des Capucins à deux pas.
- Place de Maucaillou et Place Canteloup très vivantes avec ses restaurateurs de premier choix



Je vous propose ce T4 de  
50 mètres carrés, au  
premier étage d'un  
immeuble magnifique en  
pierres qui a été refait dans  
toutes ses parties  
communes (façade, toiture,  
escaliers, local poubelles et  
vélo.)

Immeuble typique du style  
bordelais ancien avec tout  
le cachet qui va avec.



Entièrement rénové, avec salle d'eau et cuisine neuves, sol et peintures, ce T4 est idéal pour un investissement locatif étudiant. Trois chambres avec de très belles hauteurs sous plafond donnent une surface au sol totalement exploitable pour chaque étudiant. Petite copropriété, immeuble en parfait état, demande locative très importante, ce bien est un investissement avec rentabilité assurée.





- A deux pas des établissements scolaires du quartier, lycées et écoles d'études supérieures, des transports en commun, sécurisé par un digicode et un sas d'entrée.

Vidéo de l'appartement disponible sur demande

Cet appartement peut parfaitement convenir à un couple seul ou avec un ou deux enfants sans aucun problème, dans un cadre de vie très agréable

Vous êtes en recherche immobilière ?

Vous avez un projet locatif ou de résidence principale ? Contactez-moi pour un accompagnement personnalisé !

Taxe foncière : environ 800 € (calcul au prorata de la surface)

Immeuble en copropriété, syndic en cours de creation.

DPE disponible. Numéro du lot : 3.

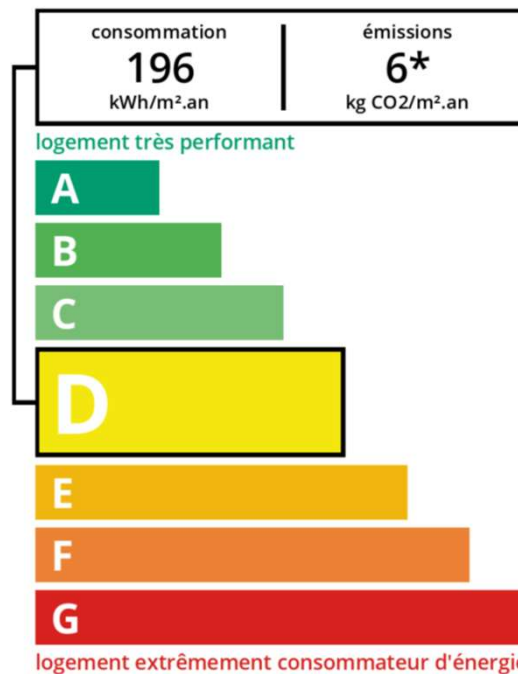
Surface Carrez 49 m2. 4 204 € / m2.

206 000 € honoraires inclus ; 3% à charge acquéreur soit 6 000 €

### Descriptif technique

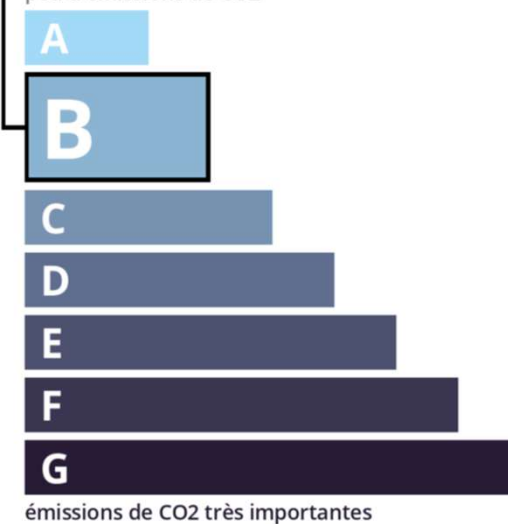
|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Type d'appartement        | T4                    |
| Ameublement               | Non meublé            |
| Surface habitable         | 49,6 m <sup>2</sup>   |
| Pièces                    | 4                     |
| Chambres                  | 3                     |
| Salle d'eau               | 1                     |
| WC                        | 1                     |
| WC indépendant            | Non                   |
| Étage                     | 1/3                   |
| État intérieur            | En parfait état       |
| État des parties communes | En excellent état     |
| Cuisine                   | Partiellement équipée |

### DPE / GES



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

**6\*** kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
peu d'émissions de CO<sub>2</sub>





- 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](mailto:d.fernandes.ldm@le-domaine-macaudais.fr)
  - Sur mon site internet [www.le-domaine-macaudais.fr](http://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

*DM*

*Le Domaine Macaudais*

[www.le-domaine-macaudais.fr](http://www.le-domaine-macaudais.fr)