



## Bien vendu à 590 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### Propriété de standing de 211 m<sup>2</sup> avec piscine, sur un parc arboré de 2 hectares

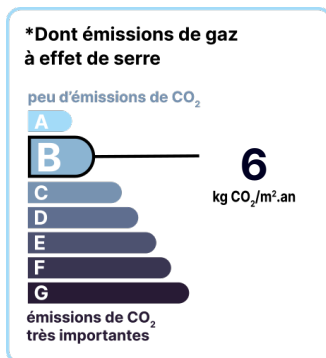
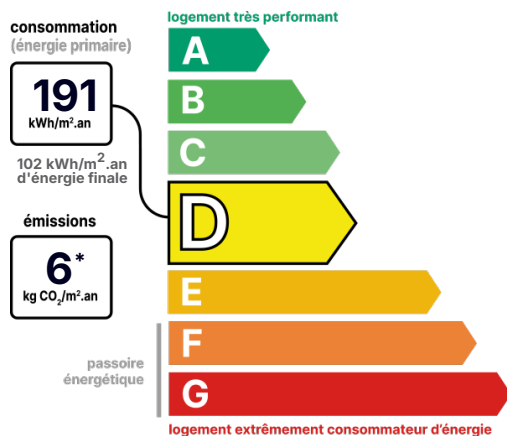
Entre Landes et Béarn, cette superbe propriété de 211 m<sup>2</sup> dispose d'une piscine avec exposition exceptionnelle sur un parc de 2 hectares avec près de 150 chênes. Construite en 1980 avec des matériaux nobles (charpente en chêne), cette demeure unique par son style et sa position dominante au sommet d'une colline vous charmera par sa luminosité exceptionnelle, sa vue dégagée, et son excellent standing. Idéale pour une grande famille ou pour développer une activité touristique. VIDEO SUR NOTRE SITE 123WEBIMMO BEARN A proximité immédiate de toutes les commodités: école, boulangerie, supermarché, station service, pharmacie, médecins. Très bien entretenue, vous apprécierez dès votre arrivée le soin de l'actuel propriétaire qui a rafraîchi la bâtisse en conservant son charme. A l'extérieur, le parc arboré est exceptionnel avec des chênes centenaires majestueux. La maison dispose d'une piscine de 12mx6m, d'une grande terrasse avec barbecue et d'un boulodrome. La propriété est composée d'une grande maison d'habitation comprenant 5 chambres, 3 salles de bain et d'une dépendance de plus de 110m<sup>2</sup>, avec double garage. L'intérieur de cette remarquable bâtisse est illuminé par les nombreuses ouvertures plein sud qui offrent une belle vue sur la campagne environnante et le parc boisé. Le rez-de-chaussée est agréablement organisé avec d'un côté une cuisine entièrement équipée (avec cellier attenant) qui donne sur une salle à manger et le grand salon à l'esprit chaleureux avec insert pour les soirées hivernales. Les larges ouvertures amènent beaucoup de lumière naturelle. Sur l'autre partie, un grande pièce comprenant bureau et petit salon donnent directement sur la piscine. Une grande suite parentale avec sa salle de bain, et un WC indépendant, viennent compléter ce plain-pied. La terrasse, plein Est, est le lieu idéal pour des petits déjeuners ensoleillés. A l'étage, le palier distribue une chambre parentale avec sa salle de bain. Trois autres chambres à l'ambiance très "cocooning" partagent une salle de bain ainsi qu'un WC indépendant. Toutes les chambres sont lumineuses ainsi que la grande mezzanine qui dispose également d'un balcon extérieur. Une grande dépendance de plus de 110 m<sup>2</sup> vous permettra de stocker, bricoler, ranger du matériel, mais également de profiter de la cuisine d'été et des deux garages attenants. Le parc arboré, constitué d'essences de chêne principalement, représente une très grande ressource économique. En effet, le chêne est une essence toujours prisée, avec des prix de l'ordre de 150/200 €/m<sup>3</sup>, sur écorce et sur pied selon la qualité de la bille de pied. La construction est traditionnelle, la toiture en tuiles, la propriété dispose d'un assainissement non collectif, le chauffage est électrique et au bois, la production d'eau chaude est assurée par cumulus électrique. Les menuiseries sont en bois double vitrage. Coup de cœur assuré ! Vie de plain-pied. Vue sur les Pyrénées. Activité de chambre d'hôtes possible. Ce bien d'exception est situé à seulement 15 minutes de la

gare d'Orthez (desservant Paris), 25 min de l'aéroport de Pau, 1h des aéroports de Biarritz et Tarbes/Lourdes. L'Espagne est à seulement 1h15 par l'autoroute. La propriété est aux portes d'un village dynamique disposant de toutes les commodités: école, boulangerie, supermarché, station service, pharmacie, médecins. Contactez Benjamin Pallier au 07 67 83 53 37 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). La présente annonce immobilière a été rédigée sous la responsabilité éditoriale de M. Benjamin Pallier, Agent Commercial mandataire en immobilier immatriculé au Registre Spécial des Agents Commerciaux (RSAC) du Tribunal de Commerce de DAX sous le numéro 910 612 209.

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 14/04/2023

## POINTS CLÉS

Lumineux, Piscine, 5 Chambres, Double vitrage, Cuisine d'été, Aucun vis-à-vis, Poêle à bois, Garage, Chênes centenaires

## CONTACT



Agence du Béarn  
Benjamin PALLIER  
07 67 83 53 37  
05 54 54 65 64  
[benjamin.pallier@123webimmo.com](mailto:benjamin.pallier@123webimmo.com)  
Agent Commercial EI  
RSAC : 910 612 209

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1980
Année de rénovation :	2000
Surface habitable :	211m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
---------------------	------------

Aucune climatisation

## SURFACES

Entrée :	6m <sup>2</sup>
Séjour/salon :	42m <sup>2</sup>
Bureau / Petit Salon :	36m <sup>2</sup>
Cuisine :	13m <sup>2</sup>
Cellier :	4m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Chambre 1 RDC :	17m <sup>2</sup>
Salle de bain :	7m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9m <sup>2</sup>
Salle de bain :	6m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	11m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	13m <sup>2</sup>
Salle de bain :	4m <sup>2</sup>
Mezzanine :	21m <sup>2</sup>
Palier :	9m <sup>2</sup>
Cuisine d'été :	17m <sup>2</sup>
Buanderie :	10m <sup>2</sup>
Garage 1 :	28m <sup>2</sup>
Garage 2 :	27m <sup>2</sup>
Garage 3 :	27m <sup>2</sup>
Grenier :	27m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	2 212 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	19530m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	12

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
------------------------	------

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence du Béarn  
**Benjamin PALLIER**  
 07 67 83 53 37  
 05 54 54 65 64  
[benjamin.pallier@123webimmo.com](mailto:benjamin.pallier@123webimmo.com)  
 Agent Commercial EI  
 RSAC : 910 612 209