



## Bien vendu à 279 900 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

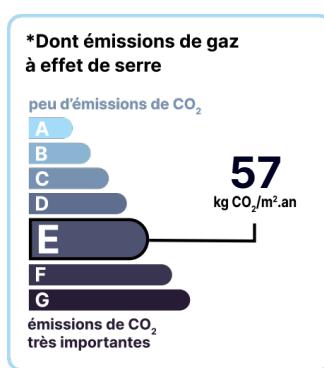
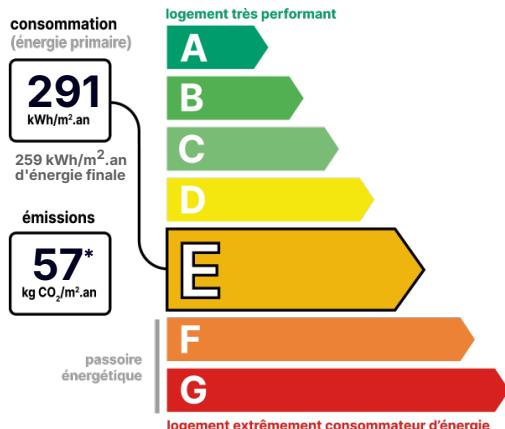
### DESCRIPTION

**Dans un environnement calme et verdoyant, COUP de COEUR pour cette belle maison de 173m<sup>2</sup> sur un terrain arboré de plus de 2200 m<sup>2</sup> !**

Entre Soumoulou et Tarbes ! Votre havre de paix à Ger : Coup de cœur pour cette charmante maison de 173 m<sup>2</sup> ! Nichée dans un environnement calme et verdoyant à Ger, cette belle maison est idéale pour ceux qui recherchent sérénité et tranquillité, loin de l'agitation urbaine. Avec un terrain arboré de plus de 2200 m<sup>2</sup>, elle offre un cadre de vie apaisant, parfait pour les amoureux de la nature. La maison permet une vie de plain-pied et se compose d'une entrée spacieuse, d'une pièce de vie lumineuse de 44 m<sup>2</sup> agrémentée d'un poêle à bois performant, d'une cuisine moderne récemment refaite, de quatre chambres confortables, d'une salle d'eau élégamment rénovée et d'un WC indépendant. Accessible depuis l'intérieur ou via une entrée indépendante, une seconde partie de la maison comprend une pièce de vie de 30 m<sup>2</sup> à rénover selon vos désirs, un WC indépendant, ainsi qu'à l'étage, une chambre avec balcon et salle d'eau, parfaite pour des invités ou un espace de travail paisible. Cette maison est idéale pour une grande famille en quête de calme, mais également pour des projets de cohabitation (bifamiliale), des gîtes, des chambres d'hôtes ou une location Airbnb. Grâce à sa configuration, elle permet d'accueillir vos proches dans des conditions optimales tout en préservant l'indépendance de chacun. Un garage spacieux de 42 m<sup>2</sup> avec un espace buanderie accessible depuis la cuisine complète ce bien d'exception. Les amoureux de la nature et des randonnées seront comblés par cet environnement verdoyant qui invite à l'évasion. Notez qu'une section de la toiture a été récemment remplacée suite à la chute d'un arbre, maintenant enlevé. Un nettoyage de la toiture est prévu pour garantir une harmonie esthétique. Pour plus d'informations sur les risques liés à ce bien, vous pouvez consulter le site du gouvernement : Géorisques. Venez découvrir cette maison où calme et confort se rencontrent, et transformez votre rêve en réalité à Ger ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : georisques.gouv.fr. Agence 123webimmo Béarn, spécialiste de l'immobilier à Nay et dans le Béarn. Locale et familiale, notre agence obtient 98 % de satisfaction client. Nous vous offrons l'estimation gratuite de votre maison ou appartement pour tout projet de vente !

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
06/09/2024

## POINTS CLÉS

Beau jardin dans un environnement calme, Vie de plain pied, Grand garage, Chambre avec balcon à l'étage, Présence d'un poêle à bois, Cuisine et salle d'eau du RDC refaites, Possibilité maison bifamiliale

## CONTACT



Agence du Béarn  
Nicolas SAVARY  
06 63 93 91 52  
nicolas.savary@123webimmo.com

Référence : 53002\_64\_192

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1968</b>
Surface habitable :	<b>173m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>8</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>SO</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>2245m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Haie</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Fuel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Bois</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Poêle</b>

## SURFACES

Entrée :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Pièce de vie 1 :	<b>44m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>4m<sup>2</sup></b>
WC indépendant :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Deuxième pièce de vie :	<b>30m<sup>2</sup></b>
WC 2 :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Chambre 5 :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>3m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



Garage avec espace buanderie : **42m<sup>2</sup>**

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 470 €**

## CONTACT

---



**Agence du Béarn**  
**Nicolas SAVARY**  
**06 63 93 91 52**  
**[nicolas.savary@123webimmo.com](mailto:nicolas.savary@123webimmo.com)**