



## Bien vendu à 168 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### **Charmante maison lumineuse avec potentiel, 4 chambres, jardin arboré**

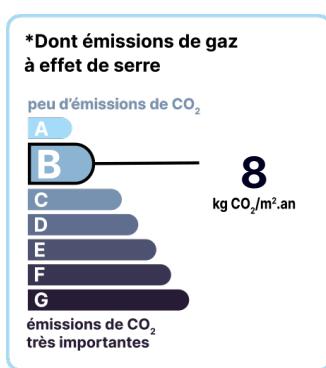
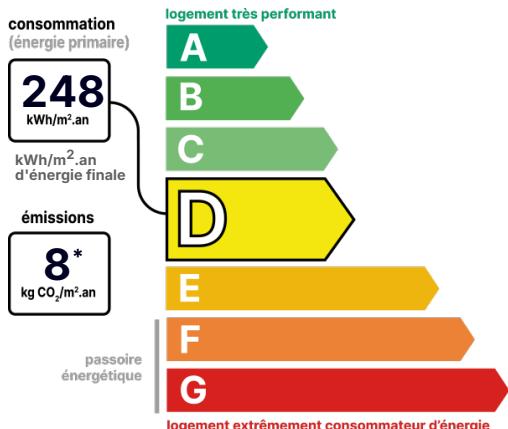
Charmante maison lumineuse avec potentiel à exploiter. Vous rêvez d'un cocon familial en pleine nature, avec de beaux espaces pour donner vie à vos projets ? Cette maison est faite pour vous ! L'espace est composé de 3 chambres confortables (de 9 à 12 m<sup>2</sup>) et d'un bureau, un séjour-salon lumineux de 19 m<sup>2</sup>, et une cuisine conviviale de 10 m<sup>2</sup>. Des combles aménageables de 80 m<sup>2</sup> permettent d'imaginer un bureau, de nouvelles chambres, une salle de jeux ou un atelier créatif selon vos envies. Avec ses 2800 m<sup>2</sup>, le jardin est entièrement plat, arboré, et bordé d'un petit ruisseau (maison non inondable). Caractéristiques techniques : Double vitrage pour une isolation efficace. Chauffage principal par Pompe à Chaleur. Abri-garage spacieux de 80 m<sup>2</sup>. Vous pourrez profiter d'une vie de plain-pied tout en ayant la possibilité d'exploiter les combles ou d'aménager le terrain selon vos besoins. Située dans un secteur verdoyant du Béarn, cette propriété est proche des commodités tout en offrant une qualité de vie exceptionnelle. Ce bien d'exception est situé à à seulement 10 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 dans un village dynamique disposant de toutes les commodités : école, boulangerie, supermarché, station service, pharmacie, médecins. Ne manquez pas cette opportunité unique ! Contactez Benjamin Pallier, votre conseiller immobilier chez 123webimmo Béarn, pour organiser une visite et découvrir tout le charme de cette maison. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://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 :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
23/05/2022

Référence : 53430\_64\_290

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	<b>1965</b>
Année de rénovation :	<b>2014</b>
Surface habitable :	<b>88m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>5</b>
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	E

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>2800m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Aucune</b>

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	<b>Oui</b>
--------------------------	------------

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Pompe à chaleur</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

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

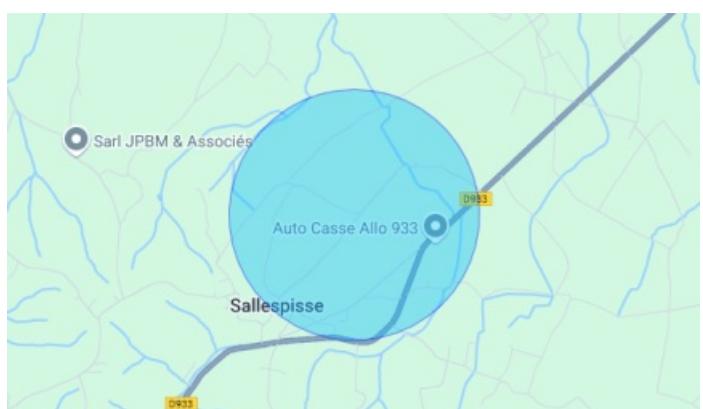
## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	<b>1</b>

## SURFACES

Séjour-Salon :	<b>19m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>4m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Combles aménageables :	<b>80m<sup>2</sup></b>
Abri-garage :	<b>80m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>8m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## POINTS CLÉS

4 Chambres, Double vitrage, Frais réduits, Jardin arboré, Lumineux, Pompe à chaleur, Volet roulant électrique, Plain-pied, Garage

## CONTACT



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

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**641 €**

## 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**