



## Bien proposé à 398 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

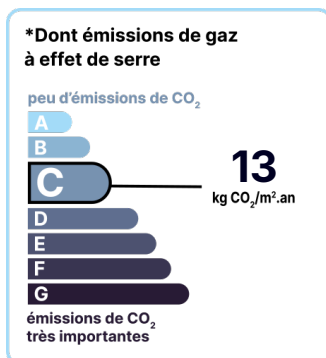
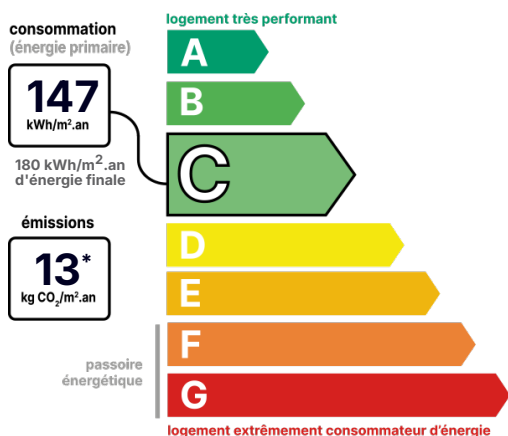
#### Maison familiale d'exception de 185 m<sup>2</sup> - à deux pas de la côte landaise

À seulement 30 minutes de Bayonne, 25 minutes de Dax et Capbreton, découvrez cette magnifique propriété de 180 m<sup>2</sup> nichée dans un environnement résidentiel calme et recherché. Construite en 2000, cette maison allie confort moderne, espace et prestations de qualité, idéale pour une famille en quête de sérénité et de bien-être. VIDEO SUR NOTRE SITE 123WEBIMMO BEARN Les atouts principaux : 5 chambres spacieuses, dont 2 suites parentales en rez-de-chaussée (une salle d'eau et une salle de bain). Séjour lumineux de 45 m<sup>2</sup> avec insert bois, parfait pour des soirées chaleureuses en mi-saison. Cuisine entièrement équipée. Terrain entièrement clôturé de 2000 m<sup>2</sup>, agrémenté d'arbres fruitiers (dont une production annuelle de 150 kg d'oranges !), d'un coin potager et d'un abri de jardin. Terrasse exposée plein sud de 65 m<sup>2</sup>, idéale pour profiter des beaux jours. Garage fermé et abri pour vélos ou matériel. Confort et économies d'énergie : Chauffage au sol avec chaudière à condensation au gaz (rendement 90 %). Menuiseries en aluminium double vitrage et volets électriques. Isolation en briques garantissant une excellente performance énergétique (DPE classe C). L'aménagement de la maison permet d'avoir une partie indépendante (l'étage) avec sa propre entrée privative. Cette maison est un véritable coup de cœur pour les amateurs de calme, d'espace et de nature tout en restant à proximité des commodités (école à seulement 350 mètres). Une opportunité rare dans ce secteur prisé du Sud des Landes ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et laissez-vous séduire par cette propriété unique. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 27/01/2025

## POINTS CLÉS

Aucun travaux, 5 Chambres, Frais réduits, Lumineux, Terrasse, Vie de plan-pied, Chauffage au sol, Insert, Frais réduits

## 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

Référence : 53457\_40\_290

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2000
Surface habitable :	185m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Plancher chauffant hydraulique

Aucune climatisation

## SURFACES

Séjour/salon :	45m <sup>2</sup>
Cuisine :	15m <sup>2</sup>
Cellier :	7m <sup>2</sup>
Couloir :	5m <sup>2</sup>
Suite parentale 1 :	17m <sup>2</sup>
Salle de douche avec WC :	6m <sup>2</sup>
Suite parentale 2 :	17m <sup>2</sup>
Salle de bain :	6m <sup>2</sup>
Entrée :	6m <sup>2</sup>
Palier :	9m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	12m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	11m <sup>2</sup>
Chambre 5 / Salle de jeu :	19m <sup>2</sup>
Salle de douche et WC :	5m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2000m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

## LOCALISATION



Terrasse :

65m<sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

1 618 €

## 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