



Bien proposé à 312 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

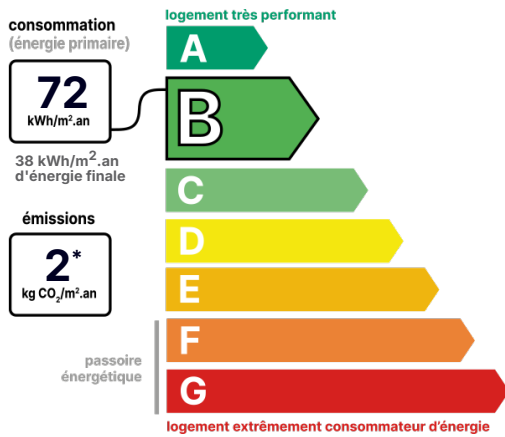
GAYAN (65320) – Belle maison de caractère de 240 m² avec terrain arboré et accès au canal

Construite en 2009 avec des matériaux de grande qualité, cette maison de caractère de 240 m² vous séduira dès le premier regard par son architecture soignée : façade en galets, encadrements de fenêtres en pierre d'Arudy et toiture en ardoise - dont le remplacement complet est prévu avant la vente ! Implantée dans un environnement calme et préservé, à proximité de champs avec des chevaux, la propriété bénéficie d'un terrain arboré et clôturé de 864 m² avec accès direct au canal depuis le jardin. Le terrain est piscinable. Au rez-de-chaussée, une grande pièce de vie avec cuisine ouverte de 84 m², une arrière-cuisine, une chaufferie, une salle d'eau aux normes handicapées avec WC. L'espace parental se compose d'une chambre, d'une pièce pouvant servir de deuxième chambre, petit salon ou bureau, d'une salle d'eau et d'un WC indépendant. Complète ce niveau un grand bureau ou chambre de 25 m². À l'étage, deux suites de 30 m² chacune, dotées de leur propre salle d'eau et WC indépendant. Un carport avec possibilité de transformation en garage, ainsi qu'un abri vélos/motos seront réalisés avant la vente. Cette propriété, idéale en résidence principale ou pour un projet de chambres d'hôtes, allie cachet, qualité constructive et cadre de vie exceptionnel. Côté technique, le bien bénéficie d'un excellent DPE classé B, avec un chauffage au sol au rez-de-chaussée alimenté par pompe à chaleur, des radiateurs électriques à l'étage et un ballon thermodynamique de 300 L. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

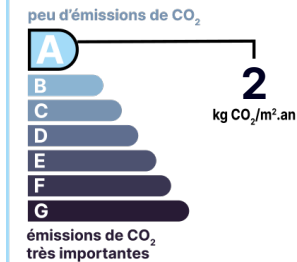
État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



***Dont émissions de gaz à effet de serre**



Date de réalisation du DPE : 16/12/2022

POINTS CLÉS

Double vitrage, Aucun travaux, Vie de plain-pied possible, Pompe à chaleur, Carport en cours de construction

CONTACT



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

Référence : 59660_65_192

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2009
Surface habitable :	240m ²
Nombre de pièces :	7
Exposition :	S

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	864m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Plancher chauffant
Aucune climatisation	

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Electricité
Emetteurs secondaires :	Radiateurs

SURFACES

Pèce de vie avec cuisine ouverte :	84m ²
Arrière cuisine :	5.81m ²
Chauufferie :	5.79m ²
Bureau/chambre :	25m ²
Chambre 1 :	11.56m ²
Chambre 2 :	11.2m ²
Chambre 3 :	30m ²
Chambre 3 avec salle d'eau et WC :	30m ²
Chambre 4 avec salle d'eau et WC :	20m ²

LOCALISATION





Agence du Béarn

Nicolas SAVARY

06 63 93 91 52

nicolas.savary@123webimmo.com