Maison

Référence : 60736_64_290

64440 Laruns








Bien proposé à 374 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

MAISON DE CARACTÈRE AVEC LOCAL COMMERCIAL, TERRASSE ET GARAGE

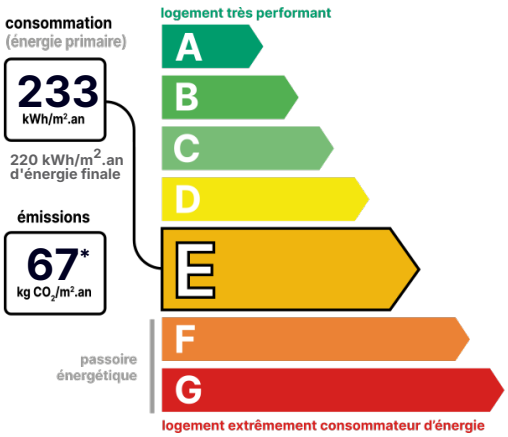
MAISON DE CARACTÈRE AVEC LOCAL COMMERCIAL, TERRASSE ET GARAGE Au cœur de Laruns, dans l'environnement privilégié de la vallée d'Ossau, cette belle maison (376 m²) rénovée offre une association harmonieuse entre charme, volumes et potentiel professionnel. Répartie sur trois niveaux et organisée en deux ailes, la maison présente une configuration particulièrement intéressante, permettant de distinguer les différents espaces et d'imaginer plusieurs projets. Ses différentes entrées renforcent encore cette indépendance et offrent une réelle souplesse d'utilisation. Au premier niveau, un local commercial d'environ 100 m² complète l'ensemble. Bénéficiant d'un espace vitrine, de plusieurs espaces de stockage, de points d'eau ainsi que d'un bureau, il offre un cadre fonctionnel pour accueillir une activité professionnelle, commerciale ou libérale. Sa configuration permet de conserver une véritable séparation entre l'activité et la partie habitation située aux niveaux supérieurs. Les niveaux dédiés à l'habitation séduisent par leur atmosphère chaleureuse et leurs éléments de caractère. Les beaux parquets, les volumes généreux et la distribution originale des espaces confèrent à la maison une véritable personnalité. La première partie s'ouvre sur une belle pièce de vie de 28 m² avec une cuisine ouverte de 28 m², formant un vaste ensemble convivial et chaleureux. Depuis la cuisine, un accès direct permet de rejoindre la terrasse extérieure, créant une agréable continuité entre les espaces de vie et l'extérieur. Une configuration particulièrement appréciable au quotidien comme pour recevoir. Les espaces nuit offrent de très beaux volumes, avec une première chambre de 15 m² bénéficiant d'une vue sur les montagnes et d'un dressing, puis trois autres chambres de 20 m², chacune accompagnée de sa propre salle d'eau. Une salle de bains, un WC indépendant, un dressing ou cellier ainsi qu'une seconde cuisine pouvant également faire office de lingerie complètent cette partie. La seconde aile prolonge naturellement cette organisation avec un salon de 20 m², une chambre de 19 m² et une vaste pièce de 27 m² actuellement aménagée en bureau. Le dernier niveau est composé de combles offrant encore un potentiel d'aménagement intéressant, selon les envies et les besoins des futurs propriétaires. À l'extérieur, la belle terrasse accessible directement depuis la cuisine constitue un véritable prolongement de la maison. Elle offre un espace agréable pour les repas en extérieur, les moments de détente ou simplement pour profiter pleinement du cadre de vie qu'offre Laruns et son environnement montagnard. La maison bénéficie également d'éléments techniques rassurants, avec une toiture en ardoise en bon état, du double vitrage ainsi qu'une installation électrique aux normes. Le chauffage est assuré par une chaudière Wissmann au fioul, âgée d'environ 20 ans, tandis que la production d'eau chaude est assurée par un cumulus électrique. VMC neuve. Un garage d'environ 30 m² complète la propriété. La configuration de cette maison constitue l'un de ses véritables atouts. Avec son local commercial de 100 m², ses espaces

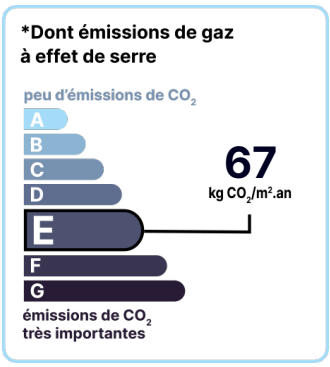
d'habitation répartis sur les niveaux supérieurs, ses deux ailes et ses différentes entrées, elle permet d'envisager de nombreux projets : installation d'une activité professionnelle, exercice d'une profession libérale, commerce, bureaux ou encore projet familial associant confort de vie et activité sur place. Visite virtuelle disponible sur demande. 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 : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)





Date de réalisation du DPE : 22/10/2026

CONTACT



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

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	**Oui**
Surface habitable :	**376m²**
Nombre de pièces :	**11**
Exposition :	**O**

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	**323m²**
Clôture :	**Totale**
Type de clôture :	**Mur**

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

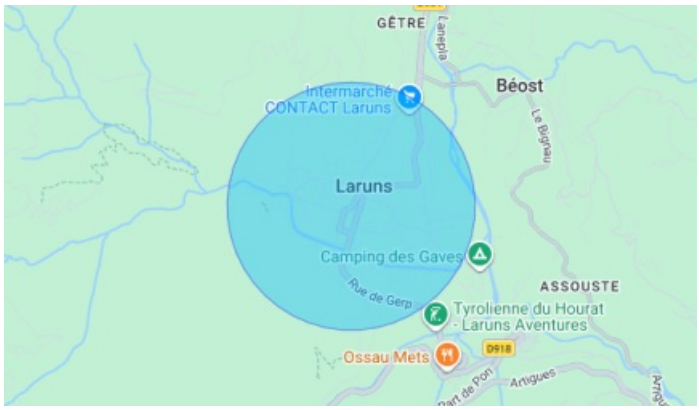
Type de chauffage :	**Individuel**
Mode de Production :	**Chaudière**
Boucle d'eau chaude :	**Oui**
Energie principale :	**Fuel**
Emetteurs principaux :	**Radiateur à eau**

Aucune climatisation

SURFACES

Local commercial :	**30m²**
Remise (stock) :	**20m²**
Bureau :	**9m²**
Remise 2 :	**14m²**
Remise 3 :	**5m²**
WC :	**1m²**
Remise 4 :	**25m²**
Point d'eau :	**1m²**
Entrée :	**6m²**
Palier :	**11m²**
Séjour :	**28m²**
Cuisine :	**28m²**
Couloir :	**6m²**
Salon :	**20m²**
Dressing :	**7m²**
Cuisine 2 / Lingerie :	**12m²**
Couloir :	**12m²**
Chambre 2 :	**20m²**
Chambre 1 :	**15m²**
Salle de Bain :	**6m²**
WC :	**2m²**
Couloir :	**3m²**
Chambre 3 :	**20m²**
Chambre 4 :	**20m²**
Couloir :	**9m²**
Chambre 5 :	**19m²**
Bureau :	**27m²**
Local technique :	**3m²**
Grenier :	**49m²**
Garage :	**17m²**
Rangement sous garage :	**15m²**

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	**2 128 €**

CONTACT



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