

## VILLA D'ARCHITECTE + APPARTEMENT/GÎTE INDÉPENDANT + IDÉALE MAISON FAMILIALE/SECONDAIRE + PLAGES À 50 MIN



## INFORMATION

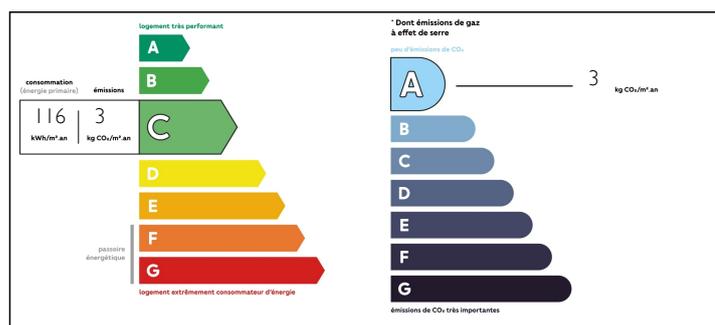
Ville:	Salies-de-Béarn
Département:	Pyrénées-Atlantiques
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	220 m <sup>2</sup>
Terrain:	4230 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Cette villa d'architecte de plain-pied est située dans un hameau, non loin d'un village, limitrophe du Béarn et des Landes. La villa se trouve à environ 5 min de l'école primaire locale, ainsi que des boulangeries et autres commerces et commodités. Les villes de Salies-de-Béarn et d'Orthez sont à 10 min. La villa est idéale pour une maison familiale spacieuse/maison secondaire, avec un accès facile aux gares TGV et à l'autoroute à proximité. Pau et le siège de TotalEnergies sont à 40 min à l'est ; Biarritz et les plages de l'Atlantique sont à 50 min à l'ouest ; des stations de ski Pyrénéennes sont à 1 h 30 au sud. La propriété dispose d'un appartement d'amis attenant, qui pourrait être utilisé comme appartement pour mamie, un gîte ou pour les chambres d'hôtes. Sinon, il pourrait être réintégré à la villa pour créer une propriété luxueuse de cinq chambres. Avec toutes les pièces...

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Construite en 2005 en forme de tabouret africain "Ashanti", cette élégante villa de 248 m<sup>2</sup> est située dans un hameau rural, non loin des villes riveraines de Salies-de-Béarn et d'Orthez. La propriété est de plain-pied, donc idéale pour toute personne à mobilité réduite. Pour les familles avec de jeunes enfants, l'école primaire la plus proche se trouve dans le village local (5 minutes) - et il y a une boulangerie à 10 minutes à vélo ! L'autoroute est facilement accessible si vous devez vous rendre au travail. (Veuillez noter que le bruit de la circulation lointaine est audible depuis le jardin.)

Bien que la villa soit située dans un cadre champêtre, il y a des voisins proches, vous ne vous sentirez donc pas isolé. La propriété est accessible par un portail électrique qui s'ouvre sur une allée en gravier. À gauche de l'allée se trouve un double garage de 60 m<sup>2</sup>, ou vous pourrez vous garer directement devant la villa et sa terrasse couverte orientée sud. Si vous avez des courses à décharger de la voiture, il y a une porte à gauche de la terrasse qui s'ouvre directement sur une buanderie à côté de la cuisine.

La porte d'entrée de la villa s'ouvre sur un petit hall d'entrée. Tout droit se trouve une porte menant à la chambre parentale ; à droite du hall se trouve un WC. À gauche, le hall dessert un vaste salon avec des portes-fenêtres coulissantes du sol au plafond. Les...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 660 EUR**

## NOTES