



Bien proposé à 310 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

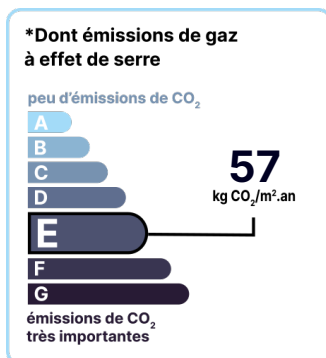
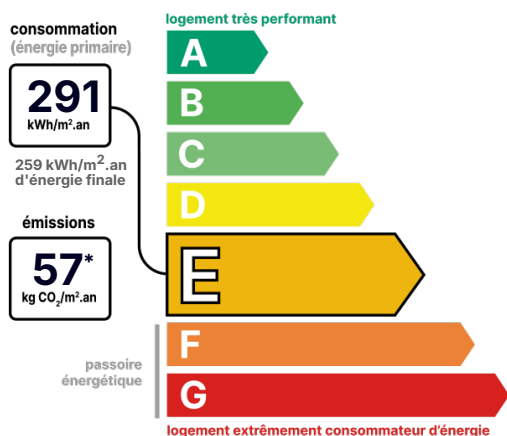
DESCRIPTION

Dans un environnement calme et verdoyant, COUP de COEUR pour cette belle maison de 173m² sur un terrain arboré de plus de 2200 m² !

Votre havre de paix à Ger : Coup de cœur pour cette charmante maison de 173 m² ! Nichée dans un environnement calme et verdoyant à Ger, cette belle maison est idéale pour ceux qui recherchent sérénité et tranquillité, loin de l'agitation urbaine. Avec un terrain arboré de plus de 2200 m², elle offre un cadre de vie apaisant, parfait pour les amoureux de la nature. La maison permet une vie de plain-pied et se compose d'une entrée spacieuse, d'une pièce de vie lumineuse de 44 m² agrémentée d'un poêle à bois performant, d'une cuisine moderne récemment refaite, de quatre chambres confortables, d'une salle d'eau élégamment rénovée et d'un WC indépendant. Accessible depuis l'intérieur ou via une entrée indépendante, une seconde partie de la maison comprend une pièce de vie de 30 m² à rénover selon vos désirs, un WC indépendant, ainsi qu'à l'étage, une chambre avec balcon et salle d'eau, parfaite pour des invités ou un espace de travail paisible. Cette maison est idéale pour une grande famille en quête de calme, mais également pour des projets de cohabitation (bifamiliale), des gîtes, des chambres d'hôtes ou une location Airbnb. Grâce à sa configuration, elle permet d'accueillir vos proches dans des conditions optimales tout en préservant l'indépendance de chacun. Un garage spacieux de 42 m² avec un espace buanderie accessible depuis la cuisine complète ce bien d'exception. Les amoureux de la nature et des randonnées seront comblés par cet environnement verdoyant qui invite à l'évasion. Notez qu'une section de la toiture a été récemment remplacée suite à la chute d'un arbre, maintenant enlevé. Un nettoyage de la toiture est prévu pour garantir une harmonie esthétique. Pour plus d'informations sur les risques liés à ce bien, vous pouvez consulter le site du gouvernement : Géorisques. Venez découvrir cette maison où calme et confort se rencontrent, et transformez votre rêve en réalité à Ger ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : georisques.gouv.fr.

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :
06/09/2024

POINTS CLÉS

Beau jardin dans un environnement calme, Vie de plain pied, Grand garage, Chambre avec balcon à l'étage, Présence d'un poêle à bois, Cuisine et salle d'eau du RDC refaites, Possibilité maison bifamiliale

CONTACT



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

Référence : 52025_64_192

DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	1968
Surface habitable :	173m ²
Nombre de pièces :	8
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2245m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Haie

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	

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

SURFACES

Entrée :	11m ²
Pièce de vie 1 :	44m ²
Cuisine :	11m ²
Couloir :	4m ²
WC indépendant :	1m ²
Salle d'eau :	6m ²
Chambre 1 :	12m ²
Chambre 2 :	11m ²
Chambre 3 :	14m ²
Chambre 4 :	12m ²
Deuxième pièce de vie :	30m ²
WC 2 :	1m ²
Chambre 5 :	13m ²
Salle d'eau :	3m ²

LOCALISATION



Garage avec espace buanderie : **42m²**

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **1 470 €**

CONTACT



Agence du Béarn

Nicolas SAVARY

06 63 93 91 52

nicolas.savary@123webimmo.com