



## N° 2 713 - EXCEPTIONNEL - Villa 7 pièce(s)



À vendre : Magnifique ferme landaise du 19<sup>e</sup> siècle rénovée avec goût

Offrez-vous un cadre de vie d'exception au cœur de la campagne landaise. Cette propriété rare allie le charme de l'ancien et le confort moderne, le tout dans un environnement préservé, sans vis-à-vis et sans voisins proches (à plus de 300 m).

Idéalement située entre Saint-Sever, Grenade-sur-l'Adour et Eugénie les Bains, à proximité d'Hagetmau et de Mont-de-Marsan, vous profiterez de la tranquillité absolue tout en restant proche des commodités.

Un domaine unique avec un terrain de 2,3 hectares comprenant: un grand jardin paysagé et une prairie, deux terrasses exposées sud et ouest, idéales pour

### DESCRIPTIF DU BIEN

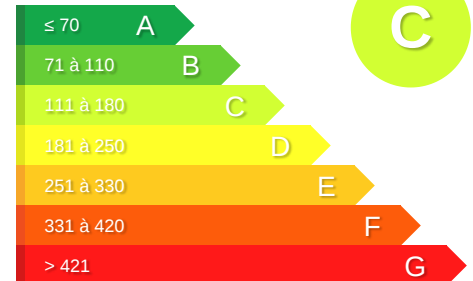
|                                    |                            |                              |                     |
|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------|
| Type :                             | Villa                      | Etat :                       | Ancien              |
| Surface du bien :                  | 232 m <sup>2</sup>         | Etat Général :               | Rénové              |
| Surface du séjour / terrain :      | 77 / 23 000 m <sup>2</sup> | Terrasse / Cave ou cellier : | Oui / Oui           |
| Nb de pièces / chambres :          | 7 / 6                      | Type assainissement :        | Autonome            |
| Nb salle d'eau / de bain / de WC : | 3 / 1 / 2                  | Chauffage / Type :           | Individuel / Au sol |
| Nb garages / parkings :            | 2 / 0                      | Piscine :                    | Oui                 |
| Copropriété / Nb lots :            | Non / --                   | Lotissement :                | Non                 |

### INFORMATIONS FINANCIERES

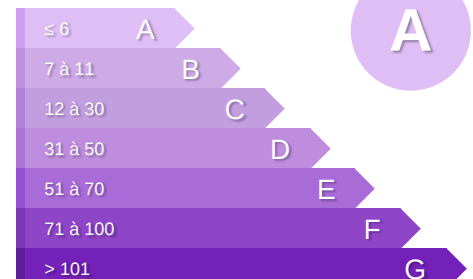
|                        |                   |                           |       |
|------------------------|-------------------|---------------------------|-------|
| Prix hors honoraires : | 469 000 €         | Taxe foncière (estimée) : | 717 € |
| Honoraires :           | 20 000 € (4,26 %) |                           |       |

### DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

📌 Consommation : 115 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an



📌 Emissions : 3 kg<sub>eqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard: Entre 1 634 € et 2 210 € par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2024 (abonnement compris).