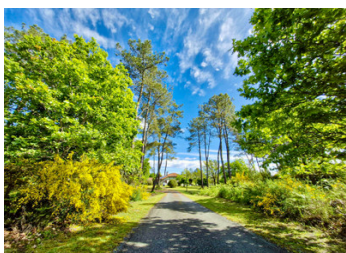


A 35 min Océan, havre de paix sur arial 1ha 14, authenticité, dépendances, potentiel projets, piscine, tennis



INFORMATION

Ville:	Rion-des-Landes
Département:	Landes
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	360 m2
Terrain:	11433 m2

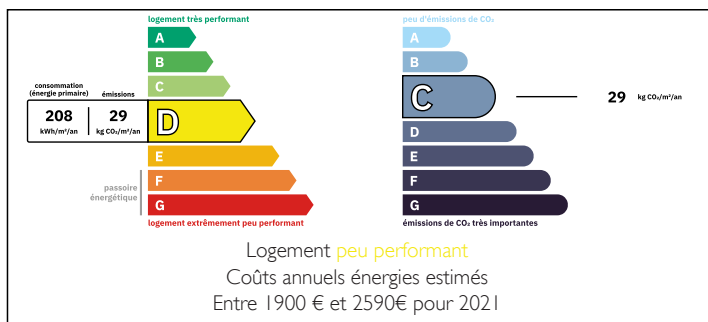
RÉSUMÉ

Au cœur des Landes, à 30 min de Dax et 35 min de l'océan, cette propriété incarne l'authenticité locale dans un cadre naturel préservé.

Nichée au cœur d'un arial landais de 1,14 ha, baignée de lumière, elle propose une maison principale de plain-pied (157 m²), une véranda ouverte sur la clairière et un grenier aménageable. Trois bâtiments traditionnels caractéristiques du pays, complètent cet ensemble : une bergerie transformée en salon détente avec billard, un Carriou aménagé en dortoir cosy (7 couchages), et un vaste garage au fort potentiel.

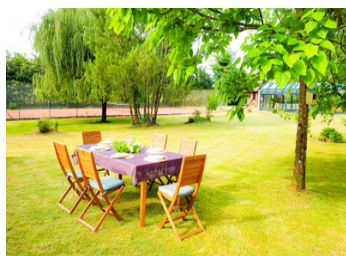
Prestations de loisirs de qualité : Piscine chauffée et couverte, jacuzzi, court de tennis privé, pool-house. Chaque équipement est une invitation au bien-être. Bordée par les pins, la propriété s'ouvre sur les sentiers forestiers.

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1840 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

UN CADRE RARE AU COEUR DES LANDES, NATURE, AUTHENTICITE et POTENTIEL DE PROJETS

En Nouvelle Aquitaine, département des Landes (40), Rion-des-Landes est une petite commune d'environ 3000 habitants, située dans la région historique et naturelle des Landes de Gascogne, caractérisée par ses forêts de pins, ses espaces naturels préservés et son patrimoine rural typique.

Nichée au cœur d'un airial, ce terme désignant une grande clairière herbeuse typique du sud-ouest de la France, notamment en Landes de Gascogne, cette superbe propriété est entourée de forêts de pins. Autrefois utilisées pour l'élevage et l'agriculture, ces vastes clairières offrent aujourd'hui un cadre de vie exceptionnel, alliant nature préservée et calme. Ce lieu d'exception, idéalement situé à 30 minutes de Dax, à 10 minutes de l'autoroute et à moins de 10 minutes de la plage du lac d'Arjuzanx, se trouve à proximité des commerces de proximité (5 km).

Nichée dans un cadre paisible et verdoyant, cette propriété typiquement landaise allie l'authenticité des maisons d'autrefois à un esprit résolument tourné vers l'avenir.

Restaurée avec soin dans le respect des matériaux nobles d'époque, elle séduit par ses magnifiques charpentes apparentes, ses planchers en bois massif et son bardage traditionnel qui racontent l'histoire des lieux. Le charme opère dès les premiers instants.

Cette propriété est bien plus qu'un bien de caractère : c'est un véritable espace de vie et de création, pensé pour accueillir des projets personnels ou professionnels. Elle offre des volumes généreux, une circulation fluide, et une belle sensation d'ouverture sur...