LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

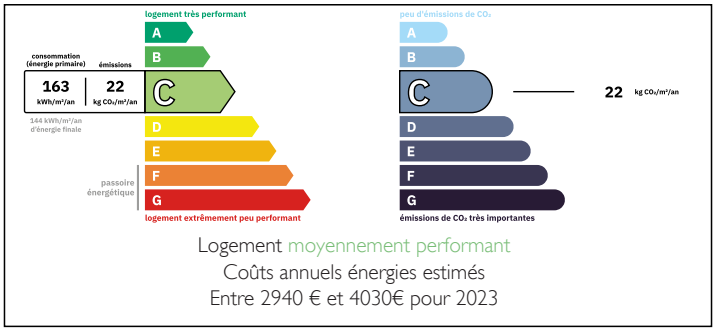
www.leggett-immo.com

Ref: A39704SAT40

Prix: 425 000 EUR
honoraires charge vendeur

Belle ferme rénovée de 243m avec dépendances 450m2 et piscine – Proche Aire-sur-l'Adour 40 DPE C

DPE



Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2940 € et 4030€ pour 2023

INFORMATION

Ville:	Aire-sur-l'Adour
Département:	Landes
Ch:	6
SdB:	2
Surface:	243.74 m2
Terrain:	7356 m2

RÉSUMÉ

Cette magnifique ferme indépendante de 6 chambres, parfaitement entretenue, offre 247 m² habitables et est située sur un terrain clos de 7356 m² avec une mare, un verger et des arbres matures. Située à seulement quelques minutes d'Aire-sur-l'Adour, elle dispose d'une piscine hors-sol chauffée (30 m³), de grandes dépendances offrant un potentiel d'aménagement ou d'activité professionnelle, ainsi qu'un classement DPE en C grâce à une excellente isolation, du double vitrage, un chauffage central au gaz, ou 3 inserts à bois.

Le rez-de-chaussée comprend un vaste couloir, deux chambres (18 m² chacune), une grande cuisine aménagée (18 m²), une salle de bains (19 m²) avec accès à une pièce de rangement pratique, un WC séparé, un salon (22 m²) et une salle à manger (23 m²).

À l'étage se trouvent quatre autres chambres (22 m², 22 m², 14 m², 16 m²),...

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A39704SAT40

Prix: 425 000 EUR
honoraires charge vendeur

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**2734 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Une maison familiale idéale, une opportunité de gîte ou un havre de paix à la campagne avec un excellent accès aux Landes, au Gers et aux Pyrénées.

Située dans un environnement calme et verdoyant, à quelques minutes du centre d'Aire-sur-l'Adour, cette ferme indépendante de 247m² combine parfaitement charme de l'ancien et confort moderne. Elle est implantée sur un terrain clos de 7356m², agrémenté d'un verger, de beaux arbres matures, et d'une mare, parfait pour les amoureux de la nature.
Au rez-de-chaussée, un large hall d'entrée dessert un salon lumineux avec insert à bois, une salle à manger conviviale, une cuisine entièrement équipée, deux grandes chambres, une salle de bains, un WC séparé et une grande pièce de rangement/buanderie.
À l'étage, un large palier distribue quatre chambres supplémentaires, une deuxième salle de bains, un WC indépendant, ainsi qu'un accès au grenier offrant encore du potentiel.
La maison bénéficie d'un excellent classement énergétique (DPE C) grâce au double vitrage, à une bonne isolation, au chauffage central au gaz à condensation ou à trois inserts à bois.
À l'extérieur, une piscine chauffée hors sol de 30m³ vous invite à la détente. Les grandes dépendances en bon état (atelier, grange, stockage) sur 2 niveaux pour une surface totale d'env. 460 m2 peuvent être aménagées en gîtes ou logements supplémentaires (sous réserve d'autorisations).
À moins de 10 minutes d'Aire-sur-l'Adour, ville dynamique des Landes avec commerces, écoles, clinique et accès rapide à l'A65 vers Pau, Mont-de-Marsan, ou Bordeaux. À proximité des côteaux du Gers, du Béarn...

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr