



## Demeure moderne, proche du lac, 6 chambres, piscine, garage, pas de travaux

LEON 40550

**799 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET SAINT  
PAUL LES DAX

2 Avenue de la Liberté Espace les  
4 chemins  
40990 Saint-Paul-lès-Dax

**05 58 91 58 58**

## Demeure moderne, proche du lac, 6 chambres, piscine, garage, pas de travaux

Découvrez cette magnifique maison individuelle de 269 m<sup>2</sup>, érigée en 1999, idéalement située à Léon, à seulement 1 kilomètre des plages. Cette propriété de grand standing, en excellent état général, offre un cadre de vie exceptionnel sur un terrain de 1898 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un vaste jardin et d'une grande terrasse couverte avec accès à la piscine.

### Intérieur & Confort :

La maison se compose de 8 pièces, dont 6 chambres spacieuses réparties sur deux niveaux. Au rez-de-chaussée (Niv 0), vous serez accueilli par une entrée de 14.36 m<sup>2</sup> et un séjour-salle à manger lumineux de 63.36 m<sup>2</sup>, baigné de lumière grâce à son exposition Sud-Ouest et offrant un accès direct à la terrasse et à la piscine. La cuisine est indépendante, aménagée et équipée. Un cellier de 10.22 m<sup>2</sup> fait également office de chaufferie et buanderie. Ce niveau dispose de trois chambres (12.12 m<sup>2</sup>, 10.80 m<sup>2</sup>, 14.30 m<sup>2</sup>) avec vue sur le jardin, dont une avec accès à la terrasse, un dressing et deux WC.

À l'étage (Niv 1), un palier dessert deux chambres supplémentaires (19.20 m<sup>2</sup> et 21.6 m<sup>2</sup>), offrant toutes deux une vue sur le jardin. La maison bénéficie d'un chauffage individuel par le sol via une pompe à chaleur air/eau, garantissant un confort optimal. L'eau chaude est produite par un système thermodynamique. L'ensemble de l'intérieur est en très bon état, offrant un environnement calme et clair.

### Extérieur & Prestations :

Profitez d'un extérieur d'exception avec un jardin arboré, une piscine et une grande terrasse couverte. La propriété est équipée de fenêtres en double vitrage et de volets roulants. L'assainissement est raccordé au tout-à-l'égout. Un panneau solaire est également installé, contribuant aux économies d'énergie. L'accès PMR est possible

269 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

6  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1999
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	3
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau

Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Accès handicapés	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	24 kWh/m2 par an
Conso Energ	46 kWh/m2 par an
Surface terrain	1898 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 880€ et 1250€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





