



## Propriété de charme en pierres apparentes de 273 m<sup>2</sup> avec dépendances et vue dominante

HAGETMAU 40700

**480 000 € \***

\* 480 000 € honoraires inclus

456 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.26% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET  
HAGETMAU**

26 rue Victor HUGO  
40700 HAGETMAU

**0558055951**

## Propriété de charme en pierres apparentes de 273 m<sup>2</sup> avec dépendances et vue dominante

EXCLUSIVITE PRESTIGE! Dominant un paysage de carte postale sur les côteaux du Tursan, venez découvrir cette magnifique propriété de charme idéalement implantée en situation dominante, offrant une vue imprenable sur un petit lac et sur la campagne environnante, le tout sans voisins direct. Elle se compose d'une authentique maison de maître en pierres apparentes, de 273 m<sup>2</sup> où élégance, volumes généreux et caractère s'accordent harmonieusement.

Dès l'entrée, un vaste hall d'accueil donne le ton et conduit vers un superbe salon-séjour de 47 m<sup>2</sup> agrémenté d'une cheminée qui confère à la pièce une atmosphère chaleureuse et conviviale. La cuisine indépendante et fonctionnelle, s'accompagne d'un cellier attenant pour un confort au quotidien. Ce niveau accueille également une belle suite parentale avec sa salle d'eau privative et ses toilettes séparées, offrant ainsi un espace de vie de plain-pied très appréciable.

À l'étage, une élégante pièce palière à plafond cathédrale dévoile la splendide charpente traditionnelle de la bâtisse et dessert trois vastes chambres lumineuses, oscillant entre 19 et 22 m<sup>2</sup>. Une agréable salle de détente de 22 m<sup>2</sup>, pouvant aisément être transformée en cinquième chambre, complète cet espace nuit. Une salle d'eau de 19 m<sup>2</sup> équipée d'une douche et d'une baignoire, ainsi qu'un WC séparé, apportent confort et fonctionnalité.

Le second étage abrite une grande mezzanine de 48 m<sup>2</sup>, véritable espace à imaginer selon vos envies :

salle de jeux, bureau, bibliothèque ou coin lecture.

L'extérieur n'est pas en reste avec une petite annexe de 34 m² à l'état brut, déjà pourvue d'arrivées d'eau et d'électricité, offrant un potentiel idéal pour la création d'un gîte ou d'un espace indépendant. Puis une vaste dépendance de 195 m² (dont la couverture sera à revoir) vient compléter l'ensemble. Composée de garages, d'un atelier et d'espaces de stockage, elle offre de multiples possibilités d'aménagement selon vos projets, qu'il s'agisse d'un hébergement touristique, d'un lieu évènementiel ou d'un grand espace de loisirs.

Le tout s'étend sur un superbe terrain de 5 343 m² sans aucun vis-à-vis, en pleine campagne, offrant calme, intimité et une qualité de vie rare. Une propriété unique, empreinte d'authenticité, qui séduira les amoureux de belles pierres, d'espace et de nature préservée.

Coup de coeur assuré!

273 m²

8 pièce(s)

4 chambres

1 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Jardin              | Oui                |
| Neuf - Ancien       | Ancien             |
| Vis-à-vis           | Non                |
| Fenêtres            | PVC Double Vitrage |
| Assainissement      | Fosse septique     |
| Salle(s) de bains   | 1                  |
| Salle(s) d'eau      | 2                  |
| WC                  | 2                  |
| Cuisine             | Indépendante       |
| Exposition Séjour   | SUD-EST            |
| Type Chauffage      | Individuel         |
| Mécanisme Chauffage | Radiateur          |
|                     |                    |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Mode Chauffage         | Gaz                 |
| Eau chaude             | Chaudière           |
| Etat intérieur         | Bon                 |
| Cheminée               | Poêle à bois        |
| Type de Stationnement  | Garage Fermé        |
| Date ERP               | 2023-05-25 00:29:30 |
| Diagnostic Energétique | Oui                 |
| Conso Energ            | 109 kWh/m2 par an   |
| Surface terrain        | 5343 m2             |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien











