



## Maison de maître 258 m<sup>2</sup>, 4 chambres parc de 2,2 hectares,

SAINT PAUL LES DAX 40990

**449 000 € \***

\* 449 000 € honoraires inclus

439 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 2.28% TTC à la charge de l'acquéreur.

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

## Maison de maître 258 m<sup>2</sup>, 4 chambres parc de 2,2 hectares,

Découvrez cette magnifique maison de maître située à Saint-Paul-lès-Dax, un véritable havre de paix niché au coeur d'un parc arboré de 2,2 hectares. Avec une surface habitable d'environ 258 m<sup>2</sup>, cette propriété d'exception offre un cadre de vie unique, alliant charme de l'ancien et potentiel de modernisation.

Le rez-de-chaussée se compose d'une entrée accueillante, d'une cuisine, d'un séjour lumineux, d'un salon convivial et de quatre chambres spacieuses, chacune agrémentée d'une salle d'eau privative. De nombreux dégagements et deux WC complètent ce niveau. Le sous-sol propose un garage, une chaufferie, une cave et des dégagements supplémentaires.

Le terrain abrite également des dépendances, offrant de belles perspectives d'aménagement.

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est classé en C, une performance remarquable pour ce type de bien. Bien que la maison soit très saine et qu'elle ait bénéficié de certaines améliorations récentes, comme l'installation d'une pompe à chaleur en 2024, des travaux de modernisation sont à prévoir, notamment au niveau de la cuisine et des chambres, pour révéler tout son potentiel.

258 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

5  
chambres

4 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Distance Commerces	2 km
Distance Train	5 km
Accès Bus	5 min
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1969
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	4
WC	2
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz + pompe à chaleur

Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	3
Digicode	Oui
Sous-sol	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	62 kWh/m2 par an
Conso Energ	118 kWh/m2 par an
Surface terrain	22000 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2600€ et 3560€

Photos du bien



