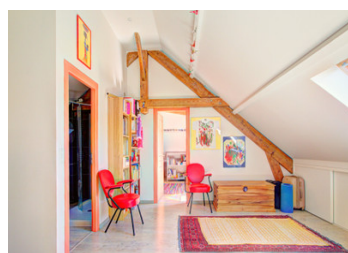
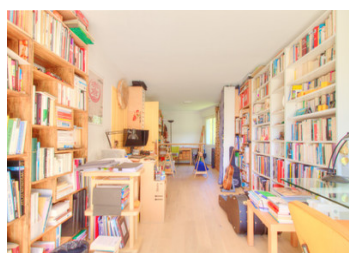
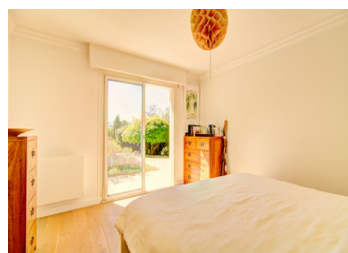
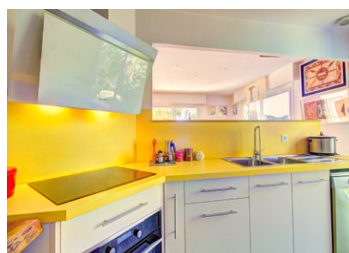
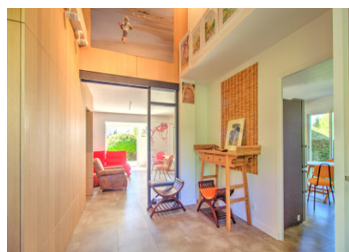
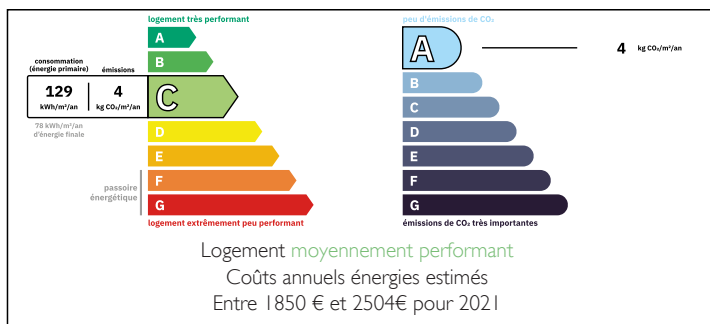


ÉLÉGANTE VILLA AVEC 4 CHAMBRES + PISCINE + PARC BOISÉ 1500m + VUES SUPERBES SUR LES PYRÉNÉES + PAU 15 MN...as

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Pau
Département:	Pyrénées-Atlantiques
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	170 m <sup>2</sup>
Terrain:	1500 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Contemporaine et élégante, cette luxueuse villa d'architecte se situe à l'orée d'un village très prisé, à proximité de Pau!

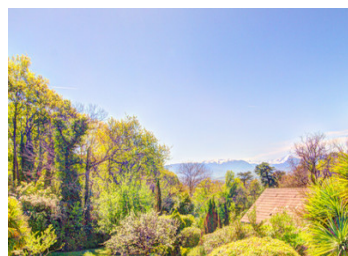
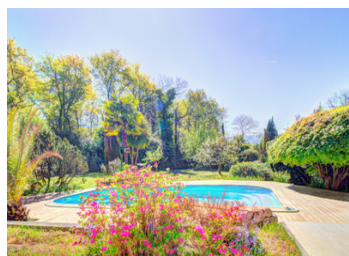
Construite sur trois niveaux et orientée sud-est, la propriété bénéficie d'une luminosité exceptionnelle tout au long de la journée. Sa terrasse donnant sur le jardin arboré et la piscine est l'endroit idéal pour savourer de doux petits-déjeuners, de longs déjeuners et des dîners au clair de lune...

Cette villa est idéale pour une famille avec enfants. Le village dispose d'une école primaire; il y a d'excellents collèges-lycées à Pau et à la ville voisine de Nay. L'International School of Béarn et TotalEnergies sont à 15 minutes; Safran Helicopter Engines est à 5 minutes.

Il y a une boulangerie dans le village, ainsi qu'un supermarché et de liaisons régulières en bus et en

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.



## DESCRIPTION

...

Idéale comme résidence familiale spacieuse ou comme luxueuse maison de vacances, cette charmante villa d'architecte de 170m<sup>2</sup> (plus 47m<sup>2</sup> hors loi Carrez) est située à seulement 15 minutes du centre de Pau, dans un quartier à seulement 15 minutes du centre de Pau, dans un quartier résidentiel très prisé.

Récemment relookée par un architecte d'intérieur, la villa dispose de quatre chambres spacieuses (avec possibilité d'en aménager une cinquième), d'une piscine exposée plein sud, d'une terrasse ensoleillée pour les repas en plein air et d'un magnifique jardin boisé de 1500m<sup>2</sup>.

On accède à la villa par une route de campagne qui serpente à travers un lotissement paisible. Un portail en métal décoratif s'ouvre sur une petite cour privée, où vous pouvez garer votre véhicule à l'extérieur ou dans le garage de la villa. Il devrait également être possible d'obtenir l'autorisation de construire un abri voiture attenant à la cour.

Le garage, d'une superficie de 27m<sup>2</sup>, communique avec la cuisine de la villa, ce qui est très pratique pour décharger les courses. Le garage comprend également un escalier en béton menant à un sous-sol de 60m<sup>2</sup>.

La porte d'entrée de la villa s'ouvre sur un hall d'entrée avec penderie. À gauche se trouve un escalier menant à l'étage; à droite, une porte donne accès à la cuisine. Le salon/salle à manger, en face, peut être séparé du hall d'entrée par des portes coulissantes vitrées.

La cuisine, moderne et fonctionnelle, communique avec le spacieux salon/salle à manger, équipé d'un poêle à bois...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 2148 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES