



# French Character Homes



*... belles demeures dans le Sud-Ouest*

## Maison de Campagne de Caractère au cœur de la Chalosse



**€ 365,000 fai**

**FCH1184**

Une Élégante maison de campagne au cœur de la Chalosse. Nichée au bord d'un paisible village perché, cette propriété est une ancienne cave viticole du XVIII<sup>e</sup> siècle, entièrement rénovée avec soin en 2018. Offrant près de 240 m<sup>2</sup> habitables, cette propriété de caractère marie confort moderne et charme authentique, idéale pour accueillir famille et amis, ou pour développer un projet de gîtes ou de réceptions.

Située à seulement quelques minutes de Saint-Sever, charmante ville animée avec marché hebdomadaire, la maison se trouve au cœur de la Chalosse — une région du Sud-Ouest de la France en plein essor, réputée pour ses paysages vallonnés, sa culture gastronomique et son art de vivre traditionnel. Entre fêtes de village, marchés de producteurs et patrimoine historique, la région séduit par son authenticité.

L'intérieur a été restauré avec des matériaux anciens soigneusement sélectionnés. Le salon principal s'ouvre sur une cuisine shaker artisanale signée deVOL, avec un grand piano de cuisson, un évier butler en céramique traditionnelle, un garde-manger sur mesure et un sol en pierres naturelles (Mandarin Stone) chauffé par un plancher chauffant basse consommation. La cuisine, chaleureuse et élégante, a été plusieurs fois mise en avant dans la presse déco et sur les réseaux sociaux.

Un espace de vie impressionnant de plus de 44 m<sup>2</sup>, aménagé dans une ancienne grange, offre une belle hauteur sous plafond avec poutres apparentes, parquet en chêne et larges baies vitrées donnant sur le jardin. L'ensemble crée une atmosphère

spacieuse et lumineuse, parfaite pour recevoir.

Le rez-de-chaussée comprend également trois chambres doubles, dont une actuellement utilisée comme bureau, une buanderie et une grande salle de bain familiale avec baignoire îlot, douche à l'italienne, WC séparé, carreaux anciens et béton ciré teinté sur mesure.

À l'étage, une mezzanine de 44 m<sup>2</sup> sert d'espace bibliothèque et salle de jeux, desservant deux chambres doubles (environ 12,5 m<sup>2</sup> chacune) et une suite parentale de 28 m<sup>2</sup> avec salle d'eau et WC privatifs.

#### Performance énergétique & confort moderne

La maison a été entièrement repensée pour répondre aux exigences du confort moderne : sols isolés, pompe à chaleur, plancher chauffant avec thermostats indépendants, fenêtres double vitrage (hors chambres sud), isolation intérieure, toiture refaite en 2018, électricité refaite à neuf par des artisans certifiés (garantie décennale), traitement termites, drainage périphérique et barrière anti-humidité.

#### Vie de famille & commodités

Idéale pour une vie de famille, cette propriété est à distance piétonne d'une école primaire réputée et à quelques minutes en voiture d'un des meilleurs collèges du département à Saint-Sever. Les lycées de Dax et Mont-de-Marsan sont également facilement accessibles.

La situation géographique offre un parfait équilibre entre nature et praticité : gastronomie étoilée à Eugénie-les-Bains, thermes renommés à Dax et Eugénie, et accès rapide à la gare TGV de Dax (Bordeaux à 1h, Paris à 3h30). Une nouvelle liaison ferroviaire entre Bordeaux et Londres est en cours de développement, renforçant encore l'attractivité de ce secteur discret du Sud-Ouest.

#### Un lieu rare pour vivre ou investir

Que vous cherchiez une résidence principale pleine de charme, une maison de vacances élégante ou une propriété avec potentiel locatif, cette maison allie design soigné, caractère rural et emplacement stratégique au cœur des Landes, dans une des régions les plus authentiques et préservées du Sud-Ouest.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques - <https://www.georisques.gouv.fr>

## Propriété Détails

### Information additionnelle

Surface Habitable : 240 m <sup>2</sup>	Pièces Total : 9	Nom. Réceptions : 3	Nom. Chambres : 6
Salles de Bain : 1	Salles de Douche : 1	W.Cs : 2	Buanderie : Yes
Taxe Foncière : € 977.00	Chauffage : Heat Pump : Underfloor Heating throughout Ground F	L'eau chaude : Heat Exchange Pump	

