



Le Vignau - Maison familiale pleine de charme et de possibilités

AIRE SUR L ADOUR 40800

259 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET MONT
DE MARSAN**

26 avenue Aristide Briand
40000 MONT DE MARSAN

05 24 28 54 59

Le Vignau - Maison familiale pleine de charme et de possibilités

Aujourd'hui, nous vous invitons à découvrir en Exclusivité cette charmante maison située à LE VIGNAU (20-25 min de Mont-de-Marsan)

En excellent état, elle offre de beaux volumes et de nombreux espaces, notamment :

2 chambres, dont l'une est prolongée par une troisième chambre en enfilade avec salle d'eau
1 bureau

Un salon-séjour chaleureux

Une cuisine ouverte aménagée

Une mezzanine

2 salles d'eau

Un cellier et un garde-manger

Un grenier aménageable, accessible indépendamment depuis l'extérieur

Un grand garage avec atelier

Côté confort, la maison bénéficie du double vitrage ainsi que d'un système de chauffage par climatisation réversible et cheminée. Elle est également équipée de panneaux photovoltaïques, un véritable atout pour optimiser sa consommation énergétique.

À l'extérieur, vous profiterez d'un terrain entièrement clôturé et piscinable, offrant de nombreuses

possibilités d'aménagement.

Vous apprécierez également sa superbe pergola bioclimatique, entièrement fermable sur les côtés, installée sur une agréable terrasse. Elle constitue un espace idéal pour profiter des beaux jours en toute saison.

Soignée, fonctionnelle et pleine de charme, cette propriété conviendra parfaitement à une famille ou à toute personne souhaitant profiter d'un environnement agréable.

Contactez-nous pour obtenir davantage d'informations ou organiser une visite.

A savoir :

LE VIGNAU , UN CADRE DE VIE IDÉAL ENTRE CALME ET PROXIMITÉ

Situé dans un environnement verdoyant et paisible, Le Vignau est une commune appréciée pour son esprit village et sa qualité de vie.

Vous profitez du calme de la campagne tout en restant à proximité des commodités : commerces et services sont accessibles rapidement à Cazères-sur-l'Adour et Aire-sur-l'Adour, située à moins de 10 km.

- ? Aire-sur-l'Adour : environ 10 km
- ? Mont-de-Marsan : environ 23 km / 20-25 min
- Commerces et supermarchés à Aire-sur-l'Adour
- Boulangerie, épicerie et services à Cazères-sur-l'Adour
- Collèges et lycées à Aire-sur-l'Adour

La commune bénéficie également d'une vie locale et associative, d'un environnement propice aux promenades et d'un patrimoine qui participe pleinement à son charme.

Un emplacement idéal pour ceux qui recherchent une maison au calme, avec de l'espace et de la nature, sans être isolés des commodités.

125 m²

5 pièce(s)

3 chambres

2 sde

10 parking(s)

Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Récent

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Couvert,Exterieur_Couvert
Nombre places parking	10
Nombre garages/Box	2
Date ERP	2026-06-15 01:53:24
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	127 kWh/m2 par an

Valeur consommation énergie
finale

82 kWh/m2 par an

Surface terrain

1962 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1220€ et 1660€

Photos du bien





