

**IPAR ETXEAK SARL**

31, Avenue des Allées
64700 Hendaye. France
iparralde.immobilier@gmail.com
Tel. : +33 (0) 547 759 467 / +33 (0) 617 439 070

<http://iparralde-immobilier.fr/>

» **Référence:** 2315MAE
» **Nb pièces:** 3
» **Salles de bain:** 2
» **Surface:** 174m²



EXCLUSIVITÉ IPARRALDE – Maison contemporaine T4 de plain-pied à Biriou avec grand garage aménageable À seulement 10 minutes d'Hendaye, de l'Océan et de la frontière espagnole, découvrez cette belle maison de plain-pied construite en 2023 selon la norme RT2012, garantissant confort thermique, faibles consommations énergétiques (DPE A) et modernité. Située au cœur du charmant village basque de Biriou, connu pour ses maisons traditionnelles, ses ruelles pittoresques et ses panoramas exceptionnels sur la Bidassoa et les montagnes, cette propriété bénéficie d'un cadre paisible, tout en restant proche des commodités et des accès routiers vers Bayonne, Saint-Jean-de-Luz ou San Sebastián.

Implantée sur un terrain de 3 222 m², elle offre :

100 m² habitables comprenant :

Une entrée accueillante

Un vaste salon-séjour lumineux de 41 m² avec poêle à pellets, ouvert sur une grande terrasse de 36 m² exposée sud-ouest

Une cuisine semi-ouverte, entièrement aménagée et équipée, avec accès direct à l'extérieur

Une suite parentale avec salle d'eau privative

Deux autres chambres confortables

Une salle de bains indépendante

Un WC séparé

Une buanderie fonctionnelle

Un grand garage brut de plus de 100 m² offrant de multiples possibilités :

Création d'un logement indépendant (studio, T2)

Bureau ou espace de télétravail indépendant

Atelier, salle de sport, salle de jeux

Espace de stockage ou usage mixte

Un jardin varié : partie plane pour détente et jeux, partie en pente pour potager en terrasses ou aménagement paysager structuré.

****Atouts****

Maison récente, clé en main

Triple orientation et belle luminosité

Matériaux et équipements récents

Environnement calme, nature et authenticité d'un village basque

Proximité immédiate de la côte et de l'Espagne

- Prix : 459 800 € HAI – Honoraires à la charge du vendeur

Un bien rare sur le secteur, idéal résidence principale ou secondaire, à découvrir sans attendre.

-Contactez Iparralde Immobilier pour organiser une visite.

