



EXCLUSIVITÉ

Propriété  
Ustaritz

TURQUOISE  
AGENCE IMMOBILIÈRE

# VILLA D'EXCEPTION VUE SUR LES MONTAGNES AVEC PISCINE ET TENNIS

1 600 000 € HAI (Honoraires d'Agence Inclus)

## EXCLUSIVITÉ

À moins de 15 minutes de Biarritz et de Saint-Jean-de-Luz, cette magnifique villa de 350 m<sup>2</sup>, exposée plein sud, offre un cadre exceptionnel avec une vue imprenable sur les montagnes. Nichée au cœur d'un parc de plus de 2 hectares, elle allie charme, confort et prestations de qualité.

Dès l'entrée, vous serez séduit par les volumes généreux et la luminosité des espaces de vie. Le rez-de-chaussée comprend un vaste espace de réception de 90 m<sup>2</sup> avec un salon doté d'une cheminée, une salle à manger, un séjour, une cuisine entièrement équipée avec arrière-cuisine, ainsi qu'une suite parentale de 75 m<sup>2</sup> avec dressing, salle d'eau et toilettes indépendantes. Deux autres chambres, chacune avec salle de bains privative, complètent ce niveau.

À l'étage, une belle pièce de vie de 40 m<sup>2</sup> avec cheminée peut facilement être transformée en deux chambres supplémentaires. On y trouve également une salle de bains et une spacieuse chambre de 25 m<sup>2</sup>.

Cette villa offre la possibilité de vivre de plain-pied et se distingue par ses volumes généreux et ses nombreuses possibilités d'aménagement.

L'extérieur est pensé pour la détente et les loisirs : piscine chauffée de 11 × 5 mètres avec couverture électrique, sauna et douche extérieure, bodega, cave à vin et terrain de tennis.

Un double garage de 37 m<sup>2</sup> et une annexe indépendante de 20 m<sup>2</sup> viennent parfaire cette propriété d'exception.

Un bien rare, idéal pour les amoureux de nature en quête de calme et de sérénité, tout en restant proche des plages et des commodités.



Piscine



350 m<sup>2</sup>

—  
Surface habitable



22000 m<sup>2</sup>

—  
Surface terrain



8

—  
Pièces



5

—  
Chambres



2

—  
Nombre d'étages

# Vente - Propriété

1 600 000 €

HAI (Honoraires d'Agence Inclus)

# 85630779

📍 64480, Ustaritz

## Informations

État : Bon état  
Surface terrain : 22000 m<sup>2</sup>  
Construit en : 1979  
Eau chaude : Individuelle Chaudière

Taxe foncière : 2 187 €/an  
Exposition : Sud  
Chauffage : Radiateur Gaz

Surface : 350 m<sup>2</sup>  
Vue : Panoramique, Montagnes  
Eaux usées : Fosse toutes eaux

## Prestations

Air conditionné  
Fenêtres coulissantes  
Barbecue  
Piscine  
Moustiquaires  
Portail électrique

Cheminée  
Internet  
Clôture  
Sauna  
Alarme  
Vidéophone

Double vitrage  
Volets roulants électriques  
Éclairage extérieur  
Tennis  
Interphone

## Surfaces

### Étage : -1

Cave à vin

### Étage : Rez-de-jardin

Terrain, 22000 m<sup>2</sup>

### Étage : Plain-pied

Chambre, 35.2 m<sup>2</sup>

Couloir, 4 m<sup>2</sup>

Couloir, 2.5 m<sup>2</sup>

Chambre, 16.7 m<sup>2</sup>

Buanderie, 6.4 m<sup>2</sup>

Toilettes, 1.3 m<sup>2</sup>

Couloir, 8.2 m<sup>2</sup>

### Étage : 1er

Chambre, 21.4 m<sup>2</sup>

Garage, 37 m<sup>2</sup>

Cuisine, 25.2 m<sup>2</sup>

Buanderie, 3.9 m<sup>2</sup>

Salle de douche / toilettes, 5.7 m<sup>2</sup>

Salle de bains / toilettes, 6.1 m<sup>2</sup>

Placard, 2.2 m<sup>2</sup>

Dressing, 11.3 m<sup>2</sup>

Salle de bains / toilettes, 9.6 m<sup>2</sup>

Abri de jardin, 20 m<sup>2</sup>

Placard, 3.2 m<sup>2</sup>

Chambre, 16.6 m<sup>2</sup>

Placard, 1 m<sup>2</sup>

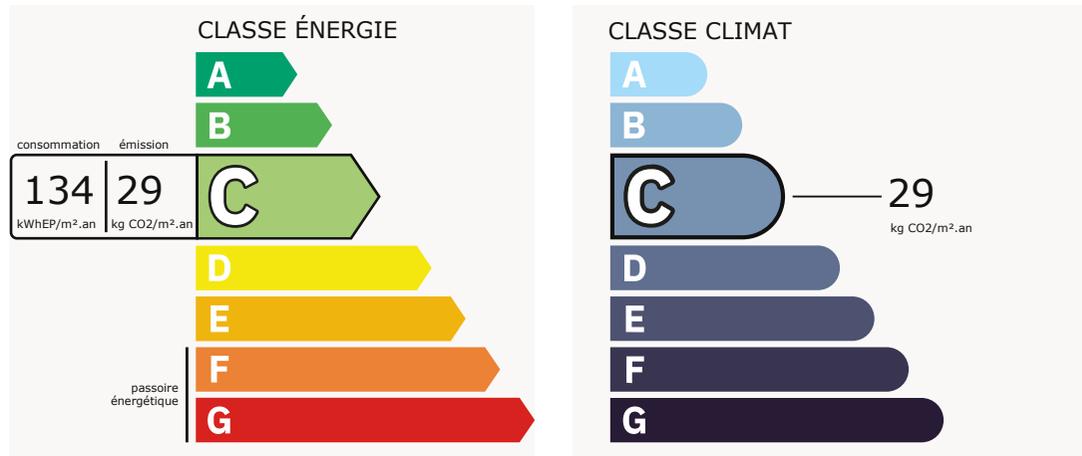
Entrée, 15.3 m<sup>2</sup>

Pièce de vie, 90.9 m<sup>2</sup>

Salle de douche, 10.3 m<sup>2</sup>

Chambre, 41.1 m<sup>2</sup>

# Diagnostics



Énergie - Consommation finale : 118 kWhEP/m² .an (C)

Audit énergétique : Non applicable

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 5130 € et 7030 € par an (abonnement compris)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Prix moyens des énergies indexées au 01/01/2021



**DELPHINE ROSSI  
LESGOURGUES**

+33 6 27 24 22 98  
delphine@turquoise-immobilier.fr

**TURQUOISE**  
AGENCE IMMOBILIÈRE

**TURQUOISE  
PATRIMOINE**

161 Promenade de la Barre  
64600, Anglet, France

+33 6 27 24 22 98

contact@turquoise-immobilier.fr

EURL TURQUOISE PATRIMOINE - Caisse de garantie Galian 120000 EUR - SIRET Bayonne 88358419500027 - CPI 75012020000045377 -  
1 538 000 € honoraires exclus - Honoraires de 4.03%TTC à charge acquéreur - Classe énergie 134 kWhEP/m<sup>2</sup>.an (C) - Classe climat 29 kg  
CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (C) - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021  
: 5130€ ~ 7030€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**TURQUOISE**  
AGENCE IMMOBILIÈRE