



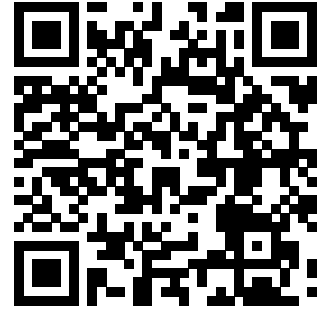
16, Avenue de la Marne - 65000 TARBES  
Tél : 05.62.34.54.54 - Fax : 05.62.34.66.60  
**abafim.fr**

Contactez nous aussi par email sur [contact@abafim.com](mailto:contact@abafim.com)

## Villa sur les hauteurs

**315 000 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]

- Référence : AF26173
- Nombre de pièces : 7
- Nombre de chambres : 2
- Surface habitable : 145 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 6 600 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 311 €



Située entre Castelnau-Magnoac et Masseube, cette belle villa de 2008, d'une surface de 145 m<sup>2</sup> habitables, exposée plein sud est implantée sur les hauteurs d'un charmant village dispose d'un immense sous-sol et de nombreuses dépendances. Le terrain de plus de 6 600 m<sup>2</sup> entoure le bien.

Adossée à une colline, la maison surplombe l'horizon et offre une vue panoramique sur les Pyrénées.

De nombreuses baies vitrées permettent, depuis la terrasse en partie couverte, d'accéder à un grand salon lumineux de 66 m<sup>2</sup>. La cuisine toute équipée de 20 m<sup>2</sup> communique avec les deux espaces à vivre.

La chambre parentale profite de 16 m<sup>2</sup> et de sa salle d'eau privative, une seconde de 10 m<sup>2</sup> fait face à la deuxième salle d'eau et à des toilettes indépendantes.

Un cellier permet de bénéficier d'une arrière-cuisine et d'un accès à un double garage et une conserverie.

La terrasse est tournée vers les montagnes et dispose également d'une cuisine d'été pouvant être protégée par des rideaux lames.

Le sous-sol est présent sur la totalité de la surface habitable et propose de nombreuses possibilités de rangement.

Un atelier, un abri à bois et remorques sont également présents.

La maison est agréable et ne nécessite aucun travaux. Les finitions sont belles et l'agencement astucieux.

La charpente est traditionnelle et le toit est en tuiles. L'assainissement est assuré par une fosse septique aux normes. Les menuiseries sont en double vitrage. L'isolation est assurée dans les murs et les combles.

La production d'eau chaude est générée par un chauffe-eau électrique, le chauffage est assuré par un système aérotherme, complété par un insert à bois (pour plus de convivialité) ainsi que des appoints électriques à économie d'énergie.

La propriété se situe à 5 minutes de Castelnau-Magnoac, 10 minutes de Trie sur Baïse et de Masseube, à 25 minutes de Lannemezan et de Mirande, à 35 minutes d'Auch, à 1h30 de Toulouse et de son aéroport, des pistes de ski et à 2h00 de Biarritz et de l'océan.

**CLASSE ENERGIE : D (223)**

**CLASSE CLIMAT : B (7)**