



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 Locaux Industriels 2ha

**869 000 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]



- Référence : AF26176
- Nombre de pièces : 10
- Nombre de chambres : 6
- Surface habitable : 281 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 20 000 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 7 159 €



A 20 minutes au Nord de Tarbes, cette belle villa (1986 - 281 m<sup>2</sup>) vous propose 5 chambres, un bureau, trois salles de bain, une belle terrasse Sud de 40 m<sup>2</sup>, un double garage, 3 grands bâtiments (950 m<sup>2</sup> au sol), sur un parc paysagé de 2 ha arboré et clôturé, au calme, avec vue.

Cette propriété vous surprendra par ses prestations, sa luminosité et essentiellement ses volumes!  
La propriété bénéficie de plusieurs entrées distinctes individuelles permettant de dissocier des différents projets.

Vous pénétrez au rez-de-chaussée de la villa par l'entrée donnant sur un très lumineux séjour composé d'un salon et une salle à manger s'ouvrant sur une terrasse Sud. A gauche de l'entrée se trouve un bureau, en face la salle d'eau, WC. Une cuisine aménagée et équipée donne sur l'entrée et la salle à manger. Une salle de jeux très spacieuse, une chambre, une buanderie, un WC, une salle de bain complètent ce niveau.

Un bel escalier en bois vous conduira à l'étage, vers 4 chambres, deux salles de bain et un cabinet de toilettes indépendant. Vous aurez de nombreux espaces de rangement également.

La Terrasse Est possède son coin barbecue. Un double garage fermé attenant à la maison à part sa destination principale peut être utilisé comme parking ainsi qu'un grand atelier.

A l'extérieur, avec 2 accès indépendants, vous aurez le plaisir de projeter tous vos rêves les plus atypiques sur 3 bâtiments (950 m<sup>2</sup> au sol), comprenant des locaux industriels à rénover, des bureaux, des sanitaires, et des garages véhicules.

Ils se décomposent ainsi au rez de chaussée:

- Bâtiment 1 : 312 m<sup>2</sup> d'atelier, bureau, sanitaire
- Bâtiment 2 : 547 m<sup>2</sup> d'atelier, bureau et Stockage
- Bâtiment 3 : 547 m<sup>2</sup> d'atelier, bureau et Stockage

A l'étage :

- Bâtiment 1 : 242 m<sup>2</sup> d'atelier et stockage
- Bâtiment 2 : 287 m<sup>2</sup> de stockage

Les toitures des 3 bâtiments viennent d'être changées en bac acier.

Le parc arboré et clôturé (2 ha), une terrasse au Sud avec coin barbecue et une belle vue vous permettent d'agréables soirées d'été.

Les matériaux utilisés pour cette maison sont de bonne qualité, avec une très bonne isolation thermique et phonique.

Le toit est en tuiles couleur rouge, la construction traditionnelle, le chauffage et la production d'eau chaude sont électriques en complément d'une cheminée au bois.

Les menuiseries sont en bois double vitrage avec volets traditionnels en bois également. L'assainissement est relié à tout

à l'égout, le portail électrique. Rafraîchissements et remise au goût à prévoir.

Cette maison est à 20 minutes au Nord de Tarbes, à 1 heure 50 minutes de Toulouse, arrêt de bus très près de la maison pour le ramassage scolaire, tous commerces et commodités sur place, à 1 heure 45 minutes des stations de ski et de l'Espagne, et à 1 heure 50 minutes de Biarritz.

**CLASSE ENERGIE : C (165)**

**CLASSE CLIMAT : A (5)**