



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)

## Clos Bigourdan, 4 Gîtes, piscine

699 000 € [ Honoraires à la charge du vendeur ]



- Référence : AF25377
- Nombre de pièces : 18
- Nombre de chambres : 13
- Surface habitable : 430 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 3 700 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 4 500 €



Situé à seulement 5 minutes au Nord de Tarbes, cet authentique clos Bigourdan de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, entièrement rénové vous propose une habitation principale de 300 m<sup>2</sup> et 3 maisons indépendantes, le tout sur un magnifique jardin arboré de 3 700 m<sup>2</sup> avec piscine, abri de jardin et garage.

En entrant sur cette propriété vous découvrez la magnifique cour qui vous mène vers le superbe jardin au milieu duquel trône la piscine (10 m x 5 m) traitée au sel. Dans cet écrin de verdure vous profiterez également d'un potager, d'une volière, d'un enclos pour vos animaux ainsi que de jolis arbres et d'un puits pour arroser le tout.

De retour dans la cour, vous accédez à la maison principale avec une superbe et grande pièce composée d'une cuisine aménagée (31 m<sup>2</sup>) avec ses deux celliers (6,7 & 4,3 m<sup>2</sup>), d'une salle à manger-salon (45 m<sup>2</sup>) avec son bar et son poêle à granules.

Un volume et un cadre idéal pour recevoir les amis et la famille.

Depuis la cuisine une baie vitrée coulissante vous permet d'accéder à la terrasse d'été avec son barbecue et son accès direct vers la piscine.

Depuis le salon du rez-de-jardin, vous accédez à une première chambre (15 m<sup>2</sup>) avec sa propre salle de bain (4 m<sup>2</sup>). À ce niveau, vous bénéficierez également de 2 WC indépendants.

Depuis la salle à manger, un escalier moderne vous mène à l'étage.

Vous arrivez sur un palier avec son parquet en bois et son dressing.

Ce palier dessert directement deux chambres (15 & 11 m<sup>2</sup>), et un WC indépendant avec son point d'eau.

Un dégagement vous mène vers une salle d'eau, un autre WC indépendant, et une nouvelle grande chambre (22 m<sup>2</sup>) orientée au sud.

Dans la continuité vous accédez à trois nouvelles chambres (16-11,5 & 10 m<sup>2</sup>) ainsi qu'à une salle d'eau avec WC.

Un bel escalier en bois d'époque, vous ramène dans le hall d'entrée.

Ici se trouve une seconde grande cuisine-salle à manger (30 m<sup>2</sup>), aménagée avec son cellier (2 m<sup>2</sup>), son poêle à granulés et sa pompe à chaleur.

Depuis le hall, un dégagement vous ramène vers la salle à manger et le salon.

En fermant simplement quelques portes, vous pouvez très facilement diviser cette grande maison en deux parties distinctes et constituer ainsi un gîte ou une location indépendante supplémentaire.

De retour dans la cour, trois entrées distinctes vous donnent l'accès à trois petites maisons indépendantes (47-44 & 42 m<sup>2</sup>).

Sur deux niveaux, chacune de ces maisons dispose d'un salon, de WC indépendants, d'une salle d'eau, d'un escalier et, à l'étage, de deux pièces mansardées constituant les chambres.

Ces maisons, qui seront toutes libres pour la vente, peuvent toutes être louées de manière indépendante (Airbnb, gîte

saisonnier ou location à l'année).

Louées à l'année, elles génèrent un revenu d'environ 20 000€.

À vous de décider leur future utilisation.

La grande maison principale peut, très simplement, en fermant quelques portes, être divisée en deux logements distincts. Vous pouvez ainsi disposer d'un quatrième gîte ou d'une quatrième location ou simplement recevoir vos invités en toute indépendance.

Cette propriété rare, vous fera vous sentir comme à la campagne tout en étant aux portes de la ville.

Les toitures, en très bon état, sont est en partie en ardoise, et en partie en tuiles noires.

Les menuiseries sont en PVC double vitrage et en aluminium.

La production d'eau chaude est réalisée par des panneaux solaires et des cumulus électriques.

Le chauffage est réalisé par des pompes à chaleur, des convecteurs électriques, et complété par des poêles à granules.

L'assainissement est relié au tout à l'égout.

Cet ensemble immobilier se trouve à 5 minutes de Tarbes, 5 minutes de la gare SNCF, 10 minutes de l'aéroport, 10 minutes d'un golf, à 20 minutes de Lourdes, 1h des pistes de ski, 1h30 de Biarritz, de Toulouse et de la Côte Basque.

**CLASSE ENERGIE : C (127)**

**CLASSE CLIMAT : A (3)**