



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

Ancienne Boulangerie T4

290 000 € [Honoraires à la charge du vendeur]



- Référence : AF25690
- Nombre de pièces : 10
- Nombre de chambres : 4
- Surface habitable : 135 m²
- Surface terrain : 315 m²
- Taxe foncière : 1 481 €



50 minutes au Sud-Ouest de Toulouse et 20 minutes de St Gaudens, emplacement stratégique pour ces anciens murs commerciaux, comprenant un logement T4, une boutique, des arrières pour labo sur plus de 110m², un accès clos et privé. Idéal traiteur.

La situation géographique, l'emplacement de cette propriété vous offrira un cadre de vie privilégié à quelques mètres seulement de la Garonne, ou de nombreuses balades vous attendent.

Vous y accéder directement à la boutique par la rue principale, le petit espace de vente (20m²) est suffisant pour y implanter un petit espace de VAE (vente à emporter), un comptoir, une caisse.
Dans l'arrière-boutique un espace de 15m², avec une grande cave (20m²), vous trouverez une deuxième porte d'entrée donnant sur la voie privée, la cour de la maison.
A droite de cette arrière-boutique une petite pièce (15m²) pouvant faire office de salle à manger - salon, une cuisine américaine équipée de nombreux rangements.
De l'arrière-boutique un escalier vous guidera aux espaces nuits, tout d'abord, au premier étage, un petit couloir distribuant 2 belles chambres (20-10m²) parquet d'origine, à une luminosité exceptionnelle, le deuxième étage configuré sur le premier vous offre également 2 chambres (20-9m²) un toilette, le même parquet, mais en plus en jolie cheminée dans la plus grande chambre avec un balcon vue sur les Pyrénées.

Vous accéderez aux locaux professionnels par l'extérieur, avec une première pièce (30m²) un autre local, ancienne chambre froide (8m²) une autre pièce (60m²) ouvrant sur un garage. Un escalier vous permettra de passer à l'étage ou 40m² vous permettront de stocker ce que bon vous semble.

Le toit est en tuiles canal, la construction traditionnelle, les menuiseries en bois double vitrage, le chauffage au fioul, la production d'eau via un cumulus.

Vous serez séduit par l'agencement de ce bien, la facilité à pouvoir accéder avec votre véhicule professionnel pour des éventuels chargements et en toute sécurité. Ce bel emplacement est un atout proche de la A64 pour vos livraisons.

Situé à 50 minutes au sud-ouest de Toulouse et de son aéroport international, 35 minutes des pistes de ski, 1h00 de l'Espagne, 2h20 de l'Océan et 2h00 de la Méditerranée.

CLASSE ENERGIE : F (386)

CLASSE CLIMAT : C (24)