



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)

## Grange rénovée d'exception Pyrénées

500 000 € [ Honoraires à la charge du vendeur ]



- Référence : AF25723
- Nombre de pièces : 5
- Nombre de chambres : 3
- Surface habitable : 145 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 200 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 1 235 €



A 20 minutes de Saint-Lary, cette grange rénovée de 1777 aux prestations de qualité (145 m<sup>2</sup>) vous propose un salon/salle à manger, une cuisine ouverte, trois chambres, une salle de bain, un double garage, une cave, un espace extérieur, le tout exposé Sud avec vue sur les sommets.

Au coeur d'un village Pyrénéen plein de charme, au calme, loin de l'axe passant, cette référence atypique ne vous laissera pas indifférent.

Vous accédez à la propriété via un accès piéton ou par le large portail motorisé permettant l'accès à une cour goudronnée.

Dans le prolongement, le double garage s'offre à vous. Cet espace rangement/stationnement totalise 110 m<sup>2</sup> sur deux niveaux. Il comprend, au rez-de-chaussée un espace atelier, deux stationnements (dont un surélevé pour utilitaires ou véhicules de loisirs) et en partie supérieure, un bel espace de rangement.

L'accès au coeur de la maison, à proprement parler, est possible depuis ce dernier espace mais préférons celui de la porte d'entrée.

Inévitablement, à ce moment là, une première émotion vous saisit, l'effet «WHAOU»

Vous découvrez l'espace de vie (60 m<sup>2</sup>) comprenant le double salon, la salle à manger et la cuisine ouverte.

Le mélange de l'ancien et du moderne, du bois et de la pierre sont ici orchestrés de manière magistrale. Une multitude de détails capteront longuement votre regard. Avançons et découvrons les lieux.

Face à vous, un premier salon accueillant actuellement trois canapés pourrait aisément devenir l'emplacement idéal pour une grande table propice aux retrouvailles familiales. Sur la gauche, le petit salon intimiste autour de la cheminée, est quant à lui propice à la détente après une journée de randonnée ou de ski.

Ce lieu est complété par la cuisine aux teintes s'intégrant parfaitement dans ce mélange de pierre et de bois. Les rangements sont multiples, la conception ouverte conserve néanmoins une délimitation naturelle des lieux.

Ce rez-de-chaussée est complété par une arrière cuisine (9 m<sup>2</sup>) comprenant un cellier, une salle d'eau et un toilette.

Vous empruntez maintenant l'escalier et vous découvrez la partie nuit.

Ici vous profitez de trois belles chambres (10, 16 et 16 m<sup>2</sup>), d'un dressing (8 m<sup>2</sup>) ainsi que d'une salle de bain (10m<sup>2</sup>).

La qualité des matériaux et des ajustements pour ce premier étage est du même niveau que ce que vous avez constaté dans la partie vie. Nous retrouvons un subtil mélange bois/pierre, une variation dans les teintes et une conservation de

l'esprit chaleureux.

La salle de bain conserve l'esprit (granit, bois et galets), elle comprend deux vasques larges, une baignoire et une douche à l'italienne.

Vous découvrez après quelques marches supplémentaires, les combles aménageables (70 m2).

Ces derniers sont déjà électrifiés et les réseaux ont également été prévus. Un accès indépendant est possible et de ce fait, cet espace peut tout à fait être exploité en appartement indépendant dans un but lucratif ou non.

A l'extérieur, un espace abrité vous permettra de profiter de bons moments de détente avec une vue sur les cimes. Une cave voûtée en pierre (10m2) vient compléter cet ensemble.

La structure est en pierre.

La toiture est en ardoise naturelle.

Les menuiseries sont en bois double vitrage.

Le système de chauffage est assuré par une pompe à chaleur et un poêle à granulés.

L'isolation est assurée par de la laine de verre.

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

Ce bien coup de coeur, rare, de par son emplacement, sa qualité et les prestations qu'il offre représente un investissement idéal pour des primo-accédants, des néo-retraités mais également pour un éventuel investisseur au sein d'une vallée dont la réputation et le dynamisme n'est plus à prouver.

A 20 minutes de Saint-Lary, son bourg touristique et ses pistes de ski. 25 minutes de Lannemezan et sa gare SNCF. 1h30 de Toulouse et son aéroport international et 2h00 de l'Océan Atlantique.

**CLASSE ENERGIE : D (194)**

**CLASSE CLIMAT : A (6)**