



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)

## Maison, Gîtes et dépendances

**440 000 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]



- Référence : AF25757
- Nombre de pièces : 11
- Nombre de chambres : 7
- Surface habitable : 330 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 40 275 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 1 640 €



Située sur le chemin de Compostelle, entre Aire sur l'Adour et Nogaro, venez découvrir cette belle propriété composée d'une maison landaise, de deux gîtes et de dépendances sur un terrain de 4 hectares.

La maison propose au rez-de-chaussée, une cuisine équipée ouverte (12 m<sup>2</sup>) sur une grande pièce à vivre (42 m<sup>2</sup>) dotée d'une cheminée ; une chambre (29 m<sup>2</sup>) avec sa salle de bains (10m<sup>2</sup>) ; une deuxième chambre (23 m<sup>2</sup>) ; une salle d'eau ; de toilettes et d'une buanderie.

A l'étage, on découvre trois chambres, une salle d'eau, un WC et un espace de vie lumineux donnant sur un balcon orienté sud.

Vous trouverez une grange de 120 m<sup>2</sup> sur l'arrière de la maison. La toiture est neuve.

Chauffage : chaudière à gaz (cuve extérieure) couplée avec un poêle à bois.

Production d'eau chaude : cumulus électrique.

Assainissement : fosse septique

Menuiseries : en partie renouvelées en PVC.

Les volets sont en bois.

La toiture renouvelée est en tuiles.

Les gîtes (35 et 80 m<sup>2</sup>) proposent respectivement 5 et 7 couchages.

La production d'eau chaude est assurée par des cumulus. Le petit gîte est équipé de radiateurs électriques. Ils disposent chacun d'un jardin très agréable.

Proposés actuellement pour l'accueil des pèlerins de Saint Jacques de Compostelle et à la location pour des vacances champêtres l'été, ils sont vendus avec le mobilier et le linge .

Attendant au grand gîte, une grange de 120m<sup>2</sup>.(Toiture à refaire)

Une maisonnette et un bâtiment agricole (en contrebas et à l'écart) viennent compléter cet ensemble et seront à rénover selon vos besoins (salle de sport, de yoga, de réunion, de billard, gîte supplémentaire...).

Cette propriété offre de beaux espaces tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et se situe dans un cadre bucolique, au calme. L'activité actuelle n'attend que vous pour évoluer et progresser selon vos projets.

Ce bien situé à 5 minutes de Nogaro, vous met très proche de toutes les commodités, écoles, collège, lycée, santé. Vous serez également à 15 minutes de l'autoroute, 45 minutes de Mont de Marsan ou de Pau ; 1 heure ½ de l'océan, des pistes de ski ou de l'Espagne.

**CLASSE ENERGIE : F (366)**

**CLASSE CLIMAT : E (52)**