



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 à rénover 1,2ha

**310 000 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]

- Référence : AF25835
- Nombre de pièces : 6
- Nombre de chambres : 4
- Surface habitable : 219 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 12 509 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 1 338 €



Située à 45' de Toulouse, aux portes du Comminges, cette belle demeure à rénover vous propose 4 chambres, un salon-séjour, une salle à manger avec cheminée, une salle d'eau, des toilettes, un grenier aménageable, des combles aménageables, un ancien fenil, un garage, 2 remises, un puits, le tout sur un terrain d'1,2ha très arboré et constructible.

Vous serez agréablement surpris de découvrir l'environnement de cette jolie propriété, où les arbres sont rois. De nombreux endroits discrets sur la propriété où l'été vous pourrez vous reposer à l'abri de la chaleur.

Vous quitterez soudainement une petite route secondaire pour arriver alors devant la grille de la propriété. Quelques pas sur le petit chemin, vous découvrirez alors cette imposante bâtisse.

Toute en longueur comme un ancien corps de ferme, la maison construite aux XIX<sup>ème</sup> est assez symétrique et se compose de la façon suivante :

Au centre du bâtiment, la maison principale; une belle entrée s'ouvre sur le hall et le couloir (13m<sup>2</sup>) du rez-de-chaussée laissant apparaître au fond l'escalier de bois.

Sur la droite du hall, en enfilade, le salon (16m<sup>2</sup>), la salle d'eau (4m<sup>2</sup>), des toilettes séparées.

Sur la gauche du hall, la belle salle-à-manger traversante, (20m<sup>2</sup>) parquet massif, s'ouvre sur la lumineuse cuisine (11m<sup>2</sup>). C'est par le couloir que vous accéderez à l'espace nuit en empruntant l'escalier qui mène à l'étage. Vous découvrirez le spacieux palier (9m<sup>2</sup>), sur la gauche, une première grande chambre (22m<sup>2</sup>) plein sud, s'ouvrant sur une seconde (14m<sup>2</sup>) où là aussi la luminosité excelle.

Sur la droite, une autre grande chambre (16m<sup>2</sup>) plein sud, même configuration, s'ouvre sur une seconde (12m<sup>2</sup>) tout aussi lumineuse.

Tout l'étage vous propose un magnifique plancher en parquet massif d'époque. Enfin le deuxième et dernier étage bien séparé du reste, avec un cloisonnement sur le palier et une porte d'entrée, vous offrira une surface de 76m<sup>2</sup> pour repenser à nouveau projet d'extension. Le grenier est isolé.

A l'extérieur, à gauche de la porte d'entrée, un garage (35m<sup>2</sup>), une remise à bois (40m<sup>2</sup>) avec à l'étage, l'ancien fenil de la maison (77m<sup>2</sup>). Sur le côté droit de la maison, une autre remise (21m<sup>2</sup>) communicante avec l'étage, l'autre fenil (21m<sup>2</sup>). Enfin le four à pain à droite de la maison attend d'être remis en service. Le puits vous permettra quant à lui de ménager votre potager. Le terrain est piscinable.

Après quelques travaux de réaménagement, toutes ces pièces peuvent communiquer entre elles ainsi qu'avec la maison principale.

Le toit est en tuiles Canal, la construction d'origine traditionnelle en pierre, les menuiseries en bois simple vitrage, le chauffage est électrique et conforté par la cheminée à foyer ouvert, l'eau chaude est alimentée par la chaudière au gaz. L'assainissement autonome est non conforme.

Vous prendrez sans aucun doute beaucoup de plaisir à vous reposer dans ce parc très ombragé l'été, aux fortes chaleurs.

Un écrin de verdure privilégié incontestable.

Vous l'aurez compris cette maison vous propose un énorme potentiel, avec, en premier lieu, une maison d'habitation centrale, pouvant être agrandie de part et d'autre à droite comme à gauche et vous permettant de communiquer ou pas directement avec les dépendances et les étages qu'elle propose.

Ainsi, si votre projet porte sur de l'accueil en chambres d'hôtes. Bienvenue !

Une autre grande valeur ajoutée à cette propriété : une parcelle de terrain de 3222m<sup>2</sup> encore constructible. ainsi qu'un puits.

Situé à Situé à 45 minutes de Toulouse et de son aéroport international, 35 minutes des pistes de ski, 1h00 de l'Espagne, 2h15 de l'Océan et 2h10 de la Méditerranée.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**CLASSE ENERGIE :** **E (279)**

**CLASSE CLIMAT :** **C (12)**