



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 rénovée vue Pyrénées

**260 000 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]



- Référence : AF25879
- Nombre de pièces : 6
- Nombre de chambres : 3
- Surface habitable : 180 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 1 000 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 749 €



Située entre Castelnau-Magnoac et Montréjeau, cette ravissante ferme de 1840 rénovée vous offre cuisine équipée, séjour, 3 chambres, 2 salles de bains, sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>.

L'entrée de 13 m<sup>2</sup> donne, sur la gauche, vers la grande cuisine de 33 m<sup>2</sup>. La pièce est lumineuse grâce à ses nombreuses ouvertures est partagée entre un coin repas et l'espace cuisine, équipée d'une plaque à induction avec hotte, d'un four haut de gamme, d'un réfrigérateur et d'un congélateur, un endroit très convivial où passer de belles soirées.

Depuis la cuisine, un couloir vous permettra d'accéder à la salle d'eau, au wc et à l'atelier de 19 m<sup>2</sup>.

A droite de l'entrée, vous profiterez d'un salon de 33 m<sup>2</sup> avec poêle à bois.

A l'étage, vous découvrirez une première grande chambre de 18 m<sup>2</sup> avec son dressing. Un couloir vous emmènera vers les deux autres chambres (14 et 13 m<sup>2</sup>) et la salle de bains de 10 m<sup>2</sup>.

Un espace bureau a été aménagé sur la mezzanine auquel on accède par un escalier.

Attenant à la maison, une grange ouverte a été partiellement aménagée en cuisine d'été avec évier et cuisinière. Un endroit idéal pour passer vos soirées d'été face aux Pyrénées.

La maison est vendue meublée et équipée ( sauf les outils du propriétaire qui équipent l'atelier ) .

Chauffage central par aérothermie (pompe à chaleur) et panneaux photovoltaïques qui alimentent une régulation thermique froid/chaud de l'étage .

L'eau chaude est fournie par un cumulus.

Le toit a été entièrement refait en 2018, il est entièrement isolé avec un film pare-pluie et de la laine de roche de 30 cm. Toutes les huisseries sont en double-vitrage oscillantes.

Assainissement par fosse septique.

Possibilité d'acquérir 1ha de terrain supplémentaire au Sud de ce bien.

A 17 minutes de Castelnau-Magnoac, 20 minutes de Montréjeau, 45 minutes de Tarbes, 1H00 de Auch, 1H30 de Toulouse.

**CLASSE ENERGIE : D (206)**

**CLASSE CLIMAT : A (6)**