



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)

## Propriété XIXème 30' Toulouse

**707 000 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]

- Référence : AF25907
- Nombre de pièces : 8
- Nombre de chambres : 5
- Surface habitable : 260 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 7 070 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 1 000 €



30 minutes à l'Ouest de Toulouse cette maison de Maître (XIXème) de 260m<sup>2</sup> à rénover vous propose 5 chambres, une salle à manger, un bureau, 2 cuisines, un débarras, une arrière-cuisine, une ancienne étable, des combles aménageables, 2 écuries, une petite dépendance, un bâtiment agricole mitoyen.

Vous aurez cette sensation de tranquillité, de liberté, n'ayant aucun vis à vis en façade de la maison, 180° vue sur la campagne. Vous prendrez beaucoup de plaisir dans cet environnement.

Deux entrées possibles pour cette demeure bourgeoise, la principale, sur le côté de la maison, l'autre, par la cuisine. C'est par la principale que nous pénétrons et découvrons ce grand couloir (15m<sup>2</sup>) au parquet d'origine distribuant sur la droite un grand bureau (25m<sup>2</sup>), le salon-séjour (35m<sup>2</sup>), en face de celui-ci, la cuisine (15m<sup>2</sup>), carrelée de tomettes anciennes, avec cheminée d'époque, aujourd'hui condamnée; la deuxième porte d'entrée à la maison, un premier petit couloir communiquant avec la salle à manger (17m<sup>2</sup>) également avec cheminée, un deuxième vous menant aux toilettes ainsi qu'à la partie ancienne, l'étable, représentant un beau volume (85m<sup>2</sup>) comprenant 3 boxes.

Au premier étage à droite et à gauche du palier 2 chambres (10-13m<sup>2</sup>), en poursuivant dans le magnifique couloir, les 3 autres chambres se succèdent (17-22-25m<sup>2</sup>) toutes baignées de lumière et enfin un débarras (6m<sup>2</sup>).

Au second étage une antichambre ouvrant sur la chambre mansardée (9m<sup>2</sup>).

Enfin, une porte vous permettra d'avoir accès aux combles, à la charpente-toiture.

Par l'extérieur de la maison, vous accéderez à la partie " Agricole " la grange avec pas moins de 250m<sup>2</sup> au sol qui peuvent être facilement doublés avec la réalisation d'un étage. La magnifique cheminée de ce temps passé resplendit. Un escalier vous permettra de gagner l'étage sous toiture au-dessus des écuries, grand espace, qui peut être, lui aussi, aménageable.

Une porte vous guidera aux anciennes écuries de la maison et ses 6 boxes ; ce qui fait un total de 9 boxes avec les 3 autres côté étable. 2 garages et un poulailler viennent compléter cette grande propriété.

Des champs à pertes de vue vous vous sentirez pleinement à la campagne et à la fois seulement à 30 minutes de Toulouse centre.

La toiture est en tuiles Canal, la construction en pierre, les menuiseries en bois simple vitrage, le chauffage au fioul, la production d'eau par la chaudière confortée cumulus électrique. L'assainissement qui est à revoir est autonome.

Vous l'aurez compris, cette propriété est destinée aussi bien à un usage privé que professionnel compte tenu de ses volumes importants, des travaux à y effectuer ainsi que de ses nombreuses possibilités d'activités : Agricoles, équestres, tourisme, gîtes...spas....

Vous et votre petite famille prendrez beaucoup de plaisir à vivre dans un tel environnement, dans une vraie maison Bourgeoise, de caractère, un domaine.

Située à 37 minutes du Capitole Toulouse et de son aéroport international, 1h55 de la Méditerranée, 3h05 de l'Océan, 1h30 des pistes de ski et 2h00 de l'Espagne. Proche de toutes commodités, écoles maternelles, primaires à 5 minutes en

voiture,  
Lycées 18 minutes.

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)

### Consommation énergétique :

*Logement économe*

0-50 **A**

51-90 **B**

91-150 **C**

151-230 **D**

231-330 **E**

331-450 **F**

>450 **G**

*Logement énergivore*

DPE :

Bien non soumis aux DPE.