



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

Charmante gasconne rénovée, piscine

333 000 € [Honoraires à la charge du vendeur]



- Référence : AF25946
- Nombre de pièces : 8
- Nombre de chambres : 4
- Surface habitable : 215 m²
- Surface terrain : 2 800 m²
- Taxe foncière : 1 417 €



Située à 2 minutes du centre de Trie-sur-Baïse et de ses commerces cette charmante ferme de 215 m² récemment rénovée, offre un niveau de confort remarquable sur un joli terrain de 2800 m² arboré avec piscine, potager et grange.

Véritable petit bijou dans un écrin de verdure cette propriété a été pratiquement refaite entièrement il y a moins de deux ans ce qui lui permet de proposer une cuisine, des sanitaires, un réseau électrique et un chauffage neufs.

Vous arrivez devant un beau portail électrique qui en s'ouvrant fait place à une cour intérieure en gravier au centre de laquelle se trouve un rond de pelouse planté d'un arbre.

Dans l'entrée, à droite de l'escalier vous pénétrez dans la suite parentale de plain-pied composée d'un salon privé de 24 m², d'une chambre de 17 m² avec porte fenêtre donnant sur la terrasse de la piscine, d'un dressing de 8 m² et d'une salle de douche avec douche à l'italienne et double vasque en verre, installée dans un original face à face.

A gauche de l'entrée, on entre dans un espace cosy de 14 m² à la décoration sobre et chaleureuse invitant à la détente dans les grands canapés qui vous attendent pour une séance de lecture ou un programme de télévision.

Plus loin, dans le centre névralgique de la maison, vous trouverez un séjour de près de 40 m² complété par des WC et une buanderie de 14 m². La cuisine (SoCoo'c) de 19 m² est équipée d'une plaque de cuisson électrique, d'une hotte aspirante design, d'un lave vaisselle intégré, de deux éviers et de nombreux espaces de rangement, le tout ouvert sur un espace salle à manger donnant sur une adorable petite terrasse couverte.

Les réfrigérateurs, congélateurs, four, lave-linge et sèche linge sont hébergés dans la buanderie contigüe qui possède également une porte-fenêtre donnant sur le jardin.

A l'étage, vous disposerez encore de 2 chambres de 11 et 21 m² ainsi que d'une troisième de 25 m² équipée d'une salle de douche et d'un WC. Les combles de 60 m² au sol (30 m² loi Carrez) permettent de nombreux aménagements, salle de bains supplémentaire, chambre, grenier, etc...

Au rez-de-chaussée, la plupart des fenêtres sont en double vitrage, le chauffage central est assuré dans toute la maison par une pompe à chaleur air /eau flambant neuve, complétée par un poêle à pellets dans la cuisine. L'eau chaude est fournie, au choix, par la pompe à chaleur ou par des cumulus. L'assainissement est assuré par une fosse septique récente.

La grange de 35 m² peut servir de garage, d'atelier, ou faire l'objet d'un projet d'aménagement pour un gîte ou un deuxième logement d'autant qu'elle dispose également d'un grenier de 60 m² avec une belle hauteur de plafond.

Enfin, le jardin d'une taille parfaite de 2800 m² vous offrira de nombreuses opportunités d'en profiter en toutes saisons sans devoir y consacrer trop de temps pour l'entretien. Il dispose néanmoins de nombreuses variétés d'arbres, de fruitiers et de plantes, d'un potager, d'une piscine de 10 m X 5 m dont le liner est neuf, d'un pool house avec cuisine d'été, d'un

abri de jardin et de différents coins terrasse qui vous accueilleront en fonction de vos envies d'ombre ou de soleil. Le tout est entièrement clôturé par des murs en pierre ou du grillage.

Cette charmante propriété exposée EST est située au calme à 30 minutes de Tarbes et de Lannemezan, de l'autoroute et de la gare. A 1h30 de Toulouse, de son aéroport et des pistes de ski, à 2h00 de l'atlantique et 3H30 de la Méditerranée.

CLASSE ENERGIE : B (82)

CLASSE CLIMAT : A (2)