



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

Belle Commingeaise vue Pyrénées

244 000 € [Honoraires à la charge du vendeur]



- Référence : AF25976
- Nombre de pièces : 6
- Nombre de chambres : 3
- Surface habitable : 170 m²
- Surface terrain : 600 m²
- Taxe foncière : 700 €



Située à 1h15 au sud-ouest de Toulouse aux portes du Comminges, dans un petit hameau, cette belle demeure familiale avec vue vous propose 3 chambres, 2 salons-salles-à-manger, une cuisine, une salle d'eau, des toilettes, un grenier, une pièce vacante, un garage, une cuisine d'été équipée, un jardin arboré, le tout sur un terrain clos arboré de 600m².

Vous apprécierez le cadre bucolique, tomberez sous le charme de cette moyenne montagne, aimerez aller sans aucun doute gravir les sommets pour profiter de la nature environnante et de son air pur.

Au milieu de ce tout petit hameau, sur une petite place, un portillon rouge vous tend les bras, c'est celui de la propriété. Propriété exposé plein Sud avec un étage. Vous n'aurez plus qu'à le pousser pour pénétrer dans la cour intérieure. Sur la gauche de la cour, la maison, sur la droite le jardin ainsi que le garage.

Deux portes-fenêtres en façade vous permettent d'accéder à l'intérieure de la maison. C'est par la seconde que nous rentrerons puisque celle-ci s'ouvre sur la cuisine directement, cuisine suffisamment grande (23m²) pour y prendre tous ses repas. Elle est également équipée d'une cheminée, d'un insert, diffusant la chaleur dans toute la maison.

Sur la droite de la cuisine un premier grand salon séjour (24m²), lumineux offrant la vue sur le jardin.

Sur la gauche, une deuxième salon-séjour (31m²) disposant d'un cabinet de toilettes mais également d'une cheminée à remettre en service. C'est dans cette pièce que se trouve la première porte-fenêtre ouvrant sur la cour. De cette même pièce un escalier en bois vous guidera au premier étage. Un grand espace baigné de lumière vous est réservé (35m²) pour y entreprendre ce que vous souhaitez. De la grande porte-fenêtre, une magnifique vue s'offre à vous.

Il faudra emprunter l'escalier du coin cuisine pour gagner l'espace nuit au premier étage de l'autre côté sur la droite de la maison. Une porte, un long couloir (8m²) distribuant en enfilade sur la droite, une première chambre (19m²) avec également une vue panoramique sur le jardin, la montagne, le village ; une petite porte vous conduira au très grand grenier (48m²) en parfait état mais beaucoup plus adapté au stockage. La seconde et troisième chambre (11,11m²) plus petites mais toute autant charmante, vous offriront la même vue imprenable. Enfin, la salle d'eau (2m²) prend sa place au bout du couloir à la suite de la troisième chambre. Un magnifique parquet massif viendra combler votre enthousiasme pour cette très belle maison familiale à repenser.

A l'extérieur, un grand garage (28m²), avec toilettes, une terrasse-cuisine d'été équipée sous appentis, un préau à bois ainsi qu'un grand jardin viendront qu'enfoncer le clou et confirmer votre enthousiasme pour cette très belle maison familiale à repenser. Possibilité pour 2 familles. Idéal également pour y inclure un gîte ou B&B après quelques travaux.

Le toit en bon état est en tuiles canal, ainsi que le l'appentis, la construction traditionnelle, les menuiseries en double vitrage alu, le chauffage au bois et électrique, la production d'eau chaude est fournie par une chaudière thermodynamique de moins de 5 ans. La cuisine est alimentée en gaz par des bouteilles indépendantes. L'isolation entre le grenier et le dernier étage date de moins de 10 ans. Combles isolés. L'assainissement à refaire.

Vous serez séduit par la beauté du site, le calme absolu des lieux, l'accès rapide aux différents départs de balades en montagne, aux stations de ski.

Situé à 7 minutes de toutes premières commodités, à 20 des premiers hypermarchés et hôpitaux, à 1h15 de Toulouse et

de son aéroport international, 35 minutes des pistes de ski, 50 minutes de l'Espagne, 2h20 de l'Océan et 2h30 de la Méditerranée.

Visite virtuelle sur demande

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

CLASSE ENERGIE : E (311)

CLASSE CLIMAT : B (10)