



16, Avenue de la Marne - 65000 TARBES

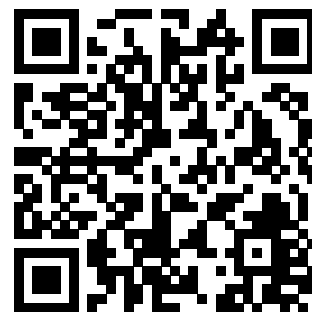
Tél : 05.62.34.54.54 - Fax : 05.62.34.66.60

**abafim.fr**

Contactez nous aussi par email sur [contact@abafim.com](mailto:contact@abafim.com)

## Maison village, dépendances + garage

**141 700 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]



- Référence : AF26012
- Nombre de pièces : 5
- Nombre de chambres : 3
- Surface habitable : 92 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 700 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 79 €



Située à 12 minutes au Sud de Tarbes, dans un village au calme des coteaux, cette maison (1950 à rénover), vous propose, avec son étage, 92 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain arboré et clôturé, d'une superficie de 700 m<sup>2</sup> avec une vue sur le pic du midi.

En entrant par un hall de cette jolie maison, vous découvrirez une cuisine (15 m<sup>2</sup>) avec son poêle à mazout, puis vous accédez au salon-salle à manger (20 m<sup>2</sup>), doté d'une cheminée, avec vue sur le jardin.

De l'autre côté du hall, une pièce, actuellement à usage de cellier, pourrait être aménagée en future pièce de vie pour développer le potentiel de cette maison. Il dispose déjà d'un accès vers la cour intérieure au nord de la maison.

À ce niveau, vous bénéficierez aussi de WC indépendants.

Un solide escalier vous conduit à l'étage. Un palier dessert 3 chambres agréables (10 - 12 & 18 m<sup>2</sup>). La plus grande dispose de plus d'un joli balcon, face au sud, avec une vue sur les Pyrénées.

À ce niveau, vous disposerez d'un second WC (3 m<sup>2</sup>) et d'une salle de bain (5 m<sup>2</sup>).

Une échelle meunière vous conduit au grenier sous le toit. Vous pourrez à loisir y stocker du matériel ou y créer 2 belles chambres supplémentaires.

Vous disposez également d'une cour intérieure, à l'abri des regards, au nord de la maison qui vous dirige vers les dépendances :

- Une ancienne étable avec ses murs en galets.
- Une grange avec un accès vers le grenier possédant un fort potentiel de développement.
- Un premier appentis pour le stockage du bois, attenant à la maison.

En passant sous un joli porche vous arrivez à l'est vers le jardin.

Vous y profiterez d'un second appentis et de tout l'espace nécessaire pour vos plantations ou vos loisirs en famille.

Un garage avec son accès direct vers la route vous permettra de garer voiture et/ou moto.

- Les toitures de la maison sont en ardoises naturelles récentes.
- Les toitures des dépendances sont en ardoises naturelles anciennes et/ou en fibrociment.
- Les menuiseries sont en pvc double-vitrage et en bois simple-vitrage.
- La production d'eau chaude est assurée par un cumulus.
- Le chauffage est au fuel, doublé de convecteurs électriques.
- L'assainissement est assuré par une fosse individuelle.

Cette maison est située à 12 minutes de Tarbes et de Bagnères de Bigorre, 12 minutes de Tournay, 17 minutes de la

gare de Tarbes (TGV) et à 9 minutes de l'autoroute, à 25 minutes de Lourdes, à 40 minutes de Pau, 1h de l'Espagne et des pistes de ski, 1h 40 de Toulouse, 1h 45 de Biarritz et de l'Océan, 3h de la Méditerranée.

**CLASSE ENERGIE :** F (395)

**CLASSE CLIMAT :** D (46)