



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

Propriété environnement exceptionnel 14ha

1 355 000 € [Honoraires à la charge du vendeur]

- Référence : AF26051
- Nombre de pièces : 10
- Nombre de chambres : 6
- Surface habitable : 450 m²
- Surface terrain : 140 000 m²
- Taxe foncière : 2 700 €



Située à 1 heure de Toulouse, cette superbe maison de maître se situe dans un environnement exceptionnel au calme et à l'abri de tous regards.

Elle vous propose deux salons, une salle à manger, une cuisine, une bibliothèque, 6 chambres, 4 salles de bains, 3 salles d'eau, une belle piscine, le tout implanté sur un terrain de plus de 14ha, une vue dominante sur un lac, au milieu de la campagne environnante et d'une nature préservée. Cet endroit est unique !

En poussant la porte, au rez-de-chaussée, vous serez séduits par cet imposant hall (30 m²) chaleureux et accueillant. Vous trouverez sur la droite, un salon (27 m²) avec sa belle cheminée ouverte, une bibliothèque (25 m²) avec son billard Charles X et un séjour (40 m²) apaisant et baigné de lumière.

A gauche de l'entrée, la salle à manger (28 m²) avec sa magnifique cheminée d'époque, la cuisine (25 m²) aménagée et équipée de façon professionnelle ainsi que le cellier-buanderie (14 m²) et une salle d'eau (6 m²).

Un superbe escalier d'époque vous amènera au premier étage où une grand hall distribue quatre grandes chambres (18, 20, 24 et 25 m²) toutes équipées de salle de bain privative.

Au second étage, vous pourrez profiter de deux grandes suites parentales (44 m² chacune) salon, chambre et salle d'eau. Un dressing (12 m²) est disponible au même niveau. Entre les deux derniers niveaux et au dessus du salon, vous pourrez encore exploiter plus de 100m² à votre guise grâce à un joli grenier.

A l'extérieur, vous pourrez profiter d'une superbe terrasse couverte (200 m²) avec cuisine d'été, salon, toilettes et une vue exceptionnelle sur le lac. Une seconde terrasse (70 m²) au Nord vous permettra d'apprécier une vue à 180° sur le lac. La piscine 12 m x 5 m avec un volet roulant est à l'eau salé et vous pourrez vous prélasser en profitant d'une superbe vue. Une dernière dépendance (150 m²) est encore disponible pour développer toute activité gîte ou chambres d'hôtes. L'endroit est tout simplement magique; au calme, isolée, sans vis à vis, dans

un écrin de verdure et d'une nature préservée. Un parc de plus de 14ha attenants vous garantira le calme absolu autour de vous.

Cette superbe maison a été rénovée avec goût et avec des matériaux de qualité. Le toit est en tuiles romanes, l'isolation est conséquente avec 400 mm de laine de verre, les menuiseries sont en bois double vitrage, les planchers bois ont été isolés phoniquement, le chauffage est assuré par une chaudière au fioul, l'assainissement est aux normes actuelles ainsi que l'électricité.

Cette superbe propriété se trouve proche des commodités et commerces, à une heure de Toulouse et de son aéroport, à 1h15 de l'Espagne et des stations de ski, 2h00 de l'Océan Atlantique et 2h30 de la Méditerranée.

CLASSE ENERGIE : D (138)

CLASSE CLIMAT : D (41)