



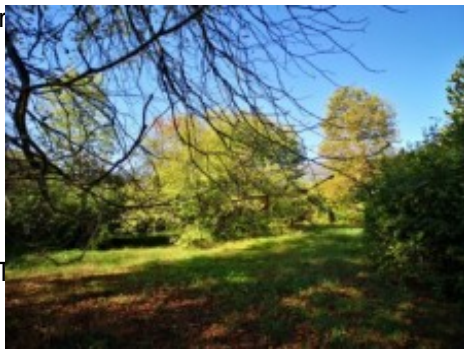
16, Avenue de la Marne - 65000 TARBES  
Tél : 05.62.34.54.54 - Fax : 05.62.34.66.60  
**abafim.fr**

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

## Manoir du XVIIIème siècle

**620 000 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]

- Référence : AF26150
- Nombre de pièces : 20
- Nombre de chambres : 9
- Surface habitable : 480 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 8 400 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 3 500 €



A 15 minutes de Bagnères-de-Luchon, ce Manoir superbement rénové (XVIIIème - 277 m<sup>2</sup>) vous propose 8 chambres, 2 salons, une salle à manger, une grande cuisine, un bureau, 4 salles d'eau, 6 toilettes, une véranda, 2 dépendances dont un pavillon rénové, une orangerie à finir de rénover, sur un parc arboré (8 000 m<sup>2</sup>) avec vue sur les montagnes avoisinantes.

Riche de son passé, ce manoir a gardé son caractère authentique : plafond Egyptien, boiseries murales et parquets de chêne, décoration murale, cheminées en marbre, portes et volets intérieurs.

En pénétrant par le principal hall d'entrée (14 m<sup>2</sup>) au rez de chaussée, vous découvrirez deux salons (9,24 et 25,64 m<sup>2</sup>), une spacieuse et lumineuse salle à manger (23,91 m<sup>2</sup>), une cuisine (20,19m<sup>2</sup>) des ouvertures vous permettront d'accéder à la terrasse (23 m<sup>2</sup>) et sa superbe verrière d'origine, un bureau (7,26 m<sup>2</sup>), un cellier (2,67 m<sup>2</sup>) et un toilette.

En revenant dans le hall, vous emprunterez un magnifique escalier en bois pour rejoindre le palier (9,59 m<sup>2</sup>) du premier étage, qui dessert l'espace nuit composé de quatre chambres (9,39 m<sup>2</sup>, 9,62 m<sup>2</sup>, 22,51 m<sup>2</sup> et 26,53 m<sup>2</sup>) dont trois avec salles de douche et toilettes.

La continuité de l'escalier vous mènera au palier (13,29 m<sup>2</sup>) du second étage composé de quatre chambres (10,33 m<sup>2</sup>, 12,78 m<sup>2</sup>, 14,50 m<sup>2</sup> et 18,47 m<sup>2</sup>), deux salles d'eau avec toilettes (2,70 m<sup>2</sup> et 3,18 m<sup>2</sup>) et un dressing (7,49 m<sup>2</sup>). Un accès à la tourelle est également disponible, offrant une vue à 360° sur le village et les montagnes alentour.

Depuis le hall, un escalier vous conduira au sous-sol (78 m<sup>2</sup>) avec la chaufferie, anciennement cuisines et espaces de vie du personnel. Un accès au jardin complètera la visite du manoir.

A l'extérieur sur la droite, un pavillon de (43 m<sup>2</sup>) au cachet extérieur indéniable totalement rénové se compose d'un séjour (10,99 m<sup>2</sup>), d'une cuisine (5,50 m<sup>2</sup>), d'une chambre (9,26 m<sup>2</sup>) d'un bureau (6,74 m<sup>2</sup>) d'une salle de douche (7,51 m<sup>2</sup>) et d'un toilette indépendant. Autonomie complète pour accueillir visiteurs et amis.

Sur la gauche l'orangerie (159 m<sup>2</sup>) à finir de rénover quant à elle propose un séjour, un espace salle à manger et cuisine donnant sur une terrasse. A l'étage l'espace nuit est composé de trois chambres (9,37 m<sup>2</sup>, 9,49 m<sup>2</sup> et 12 m<sup>2</sup>), et d'une salle de douche (4,47 m<sup>2</sup>).

Les combles aménageables complèteront cette dépendances dont les travaux d'aménagement sont très avancés, les espaces bien définis, l'eau et l'électricité en attente, les menuiseries double vitrage en place. Vous disposerez de trois garages fermés (16,50 m<sup>2</sup>, 16,50 m<sup>2</sup> et 50,68 m<sup>2</sup>).

Vous serez séduit par le parc de plus de 8 000 m<sup>2</sup> clôturé, arboré et paysager, à labri des regards réparti en plusieurs espaces. Un puits est également disponible.

Ce manoir est véritablement un bien d'exception confortable et chaleureux. Ce havre de paix est idéal à titre privé ou professionnel; il vous offre de multiples possibilités de part sa situation, son architecture et son environnement.

Les toitures sont en ardoises naturelles, les menuiseries du manoir sont en bois simple vitrage, les menuiseries du pavillon en PVC double vitrage, les murs sont en pierre, l'assainissement est raccordé au tout-à-l'égout; la production d'eau chaude et le chauffage sont assurés par une chaudière au fioul complété par plusieurs cheminées et des convecteurs électrique. Un chauffe eau est également disponible.

Vous serez à 15 minutes de Bagnères de Luchon, 2 minutes des commodités, 15 minutes de l'Espagne, 20 minutes des pistes de ski, 1h30 de Toulouse et de son aéroport, 2h30 de l'Océan et de la Méditerranée.

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)

**CLASSE ENERGIE : G (497)**

**CLASSE CLIMAT : E (70)**