

16, Avenue de la Marne - 65000 TARBES  
Tél : 05.62.34.54.54 - Fax : 05.62.34.66.60

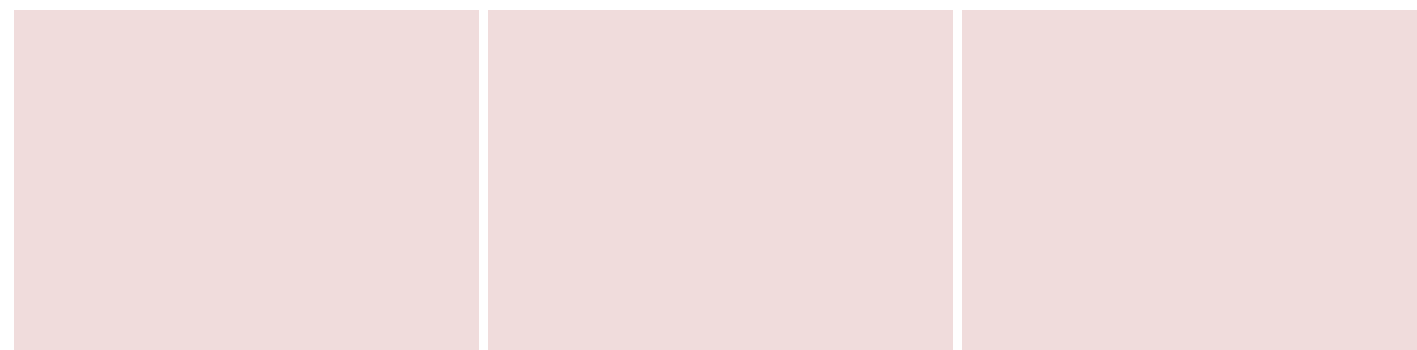
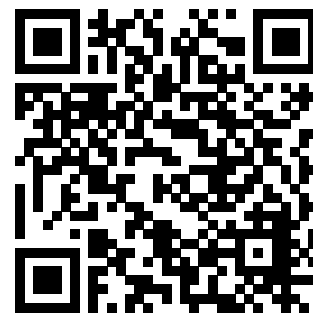
**abafim.fr**

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

## Clos bigourdan 18ème 4ha

700 000 € [ Honoraires à la charge du vendeur ]

- Référence : AF26185
- Nombre de pièces : 15
- Nombre de chambres : 5
- Surface habitable : 420 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 40 000 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 2 976 €



A 30 minutes Nord de Tarbes, ce exceptionnel clos (18ème - 340 m<sup>2</sup> habitables) est magnifiquement rénové avec 5 chambres, sa terrasse et bassin d'agrément sur son parc (4 ha) avec vue sur la chaîne des Pyrénées.

Cette propriété pleine de charme, au cœur de la campagne, est le lieu idéal pour une nouvelle vie dans le sud du Gers.

Un chemin carrossable vous conduit au clos datant de 1780 et à sa grande porte cochère ; à droite se trouve un abri voiture de 84 m<sup>2</sup> qui permet le stationnement de plusieurs véhicules. La propriété, formée de deux ailes d'habitation et de vastes dépendances est orientée au sud. Elle forme un U autour d'une cour pavée de 385 m<sup>2</sup>, ornée d'un bassin d'agrément et plantée de quelques palmiers, ouverte sur le jardin à l'est.

Une grande porte en bois à double battant vous permet d'accéder à l'intérieur. Vous tomberez sous le charme de cette propriété superbement rénovée avec tomettes d'origine et poutres apparentes. Les pièces de vie bénéficient d'une belle luminosité grâce à des ouvertures au nord et au sud. Les seuils des fenêtres sont en granit

Le hall d'entrée de 16 m<sup>2</sup> dessert à droite une cuisine entièrement équipée de 33 m<sup>2</sup> avec îlot central en bois et granit et poêle à bois. Vous y trouverez un piano de cuisson et un four à pain. A sa suite se trouve une arrière cuisine de 25 m<sup>2</sup> avec évier, et un ancien garage de 27 m<sup>2</sup> transformée en buanderie avec douche et sauna.

A gauche du hall se trouve la salle à manger de 25 m<sup>2</sup> avec poêle à bois et un salon de 36 m<sup>2</sup> ; sur l'aile ouest, un autre salon de 25 m<sup>2</sup> équipé d'un poêle et d'une baie vitrée, et une autre pièce, anciennement une chambre, de 33 m<sup>2</sup>, équipée d'un bar et ouvrant sur la cour par des baies vitrées sur toute la longueur.

De beaux escaliers en bois vous amènent à l'étage où se trouvent, à droite, une première chambre de 33 m<sup>2</sup> avec dressing, en enfilade une autre chambre de 25 m<sup>2</sup> et sa salle de bain de 27 m<sup>2</sup> avec baignoire d'angle et douche, ouvrant sur une terrasse avec des escaliers vous permettant d'accéder au jardin.

A gauche de l'escalier, un couloir dessert deux chambres de 25 et 30 m<sup>2</sup>, communicantes par une salle d'eau de 4 m<sup>2</sup>. Sur l'aile ouest se trouve un bureau de 58 m<sup>2</sup>, avec terrasse, duquel vous accédez à la tour, une pièce de 17 m<sup>2</sup> en colombages, que vous pourrez aménager selon vos envies. La vue sur la chaîne est ici exceptionnelle.

Des granges de 137 et 70 m<sup>2</sup> peuvent être aménagées pour créer des appartements ou des gîtes. 3, 8 ha de terrain, bordés par une rivière, entourent la propriété, garantissant le calme et l'absence de vis à vis. Vous y trouverez une piscine en bois semi-enterrée de 8 x 4 m et une serre.

Le toit en tuiles canal est en excellent état. Les fenêtres sont en double vitrage. Le chauffage et l'eau chaude sont produits par une pompe à chaleur. L'assainissement se fait par une fosse septique aux normes (capacité 10 personnes).

Cette propriété est à 30 mn de Tarbes, son aéroport international et sa gare TGV, 1 h de Pau, 1 h 15 des premiers sentiers de randonnée et des stations de ski, 2h de Toulouse, de la côte Atlantique et de l'Espagne.

