



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 de village rénovée

**211 000 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]

- Référence : AF26195
- Nombre de pièces : 4
- Nombre de chambres : 3
- Surface habitable : 130 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 70 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 1 300 €



Située entre BousSENS et Saint-Gaudens, cette ravissante maison de village des années 40 avec pierres apparentes rénovée entièrement, vous offre une cuisine équipée, séjour et salle à manger, 3 chambres, 2 salles de bains, un garage et une terrasse de 70 m<sup>2</sup> environ.

Au rez de chaussée, l'entrée dessert un escalier qui vous mène au premier étage où vous trouverez une cuisine ouverte sur le salon et la salle à manger, un poêle à granulés vient agrémenter le charme et le côté cocooning de cette pièce. La pièce est lumineuse grâce à ses nombreuses ouvertures, une baie vitrée vous donne accès à une jolie terrasse décorée avec goût et son petit potager.

Un endroit très convivial où vous passerez vos soirées d'été face aux Pyrénées.

Depuis la pièce de vie, un escalier vous permettra d'accéder au deuxième étage qui vous propose une suite parentale avec sa salle de bain privée et son dressing (17 m<sup>2</sup>), deux chambres (12 m<sup>2</sup>), une salle de bain et un wc séparé.

Au troisième étage, vous profiterez de combles aménagés (37 m<sup>2</sup>) qui pourront servir de bureau ou autre, auquel on accède par un escalier.

Attenant à la maison, un appartement à rénover, avec son entrée privée (45 m<sup>2</sup>) que vous pouvez transformer en studio ou bien agrandir la pièce de vie, des multitudes de possibilités s'offrent à vous.

Le chauffage est assuré par un poêle à granulés et des convecteurs électriques en complément.

Le toit a été entièrement refait en 2023.

Toutes les menuiseries sont en double-vitrage.

L'assainissement est connecté au tout à l'égout.

Pour terminer, au rez de chaussée un garage est à votre disposition laissant la place pour garer une voiture; une place de parking extérieur est également disponible à proximité.

Cette jolie maison totalement rénovée n'attend plus que son nouveau propriétaire !

Elle est située à 12 minutes de BousSENS, 25 minutes de Saint Gaudens, 1H00 de Toulouse et de Tarbes, 2H15 de la méditerranée et à 2H20 de l'Océan.

**CLASSE ENERGIE : D (198)**

**CLASSE CLIMAT : A (6)**