



16, Avenue de la Marne - 65000 TARBES

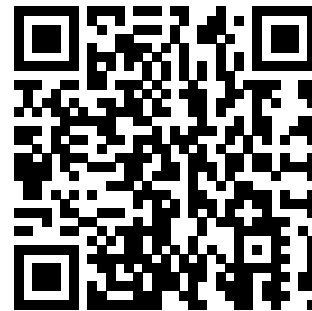
Tél : 05.62.34.54.54 - Fax : 05.62.34.66.60

**abafim.fr**

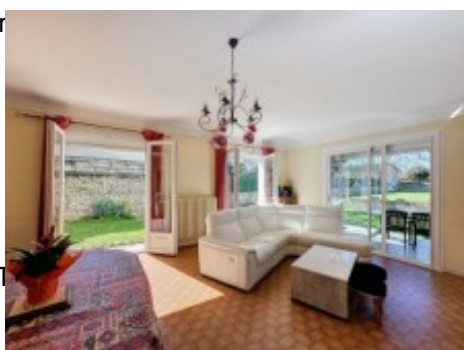
Contactez nous aussi par email sur [contact@abafim.com](mailto:contact@abafim.com)

## Maison commerce centre ville

**275 000 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]



- Référence : AF26206
- Nombre de pièces : 12
- Nombre de chambres : 6
- Surface habitable : 300 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 1 452 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 2 287 €



Entre Castelnau-Magnoac et Miélan, cette grande maison et son commerce d'un ensemble de 300 m<sup>2</sup>, situés à 2 minutes à pied d'un centre-ville agréable avec toutes ses commodités. Jardin de 1000 m<sup>2</sup>, arboré et clôturé.

Dès l'entrée vous trouverez sur votre gauche un bureau de 16 m<sup>2</sup>, sur votre droite un grand cellier de 27 m<sup>2</sup> aux carreaux de ciments anciens qui peut trouver un nouvel usage.

Une cuisine équipée de 21 m<sup>2</sup> propose un double accès vers un magasin de commerce (19 m<sup>2</sup>) et vers le jardin, grâce à sa baie vitrée.

Un séjour de 37 m<sup>2</sup> très lumineux est ouvert sur la terrasse, il est muni d'un insert à bois, afin de profiter de moments chaleureux.

Toujours au rez-de-chaussée, une salle d'eau de 9 m<sup>2</sup> (PMR) et un WC séparé, ont été rénovés récemment.

Un magnifique escalier de marbre et de fer forgé donne accès au première étage vers 6 chambres (11 à 20 m<sup>2</sup>), et vers un grenier de 54 m<sup>2</sup> totalement aménageable.

Accessible depuis l'intérieur de l'habitation, un fournil de 104 m<sup>2</sup> est prêt à une reprise d'activité. Il peut servir également de garage et/ou d'atelier.

Cette agréable maison au jardin piscinable, doté d'une grande terrasse et d'un puit fonctionnel peut être aussi bien un lieu de repos que de travail.

Chauffage centralisé au gaz, huisseries double vitrage, isolation importante. Assainissement relié au tout-à-l'égout.

À 15 minutes de Castelnau-Magnoac, 35 minutes de Tarbes, 1h des stations de ski et 2h de l'océan.

**CLASSE ENERGIE : C (168)**

**CLASSE CLIMAT : C (27)**