



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)

## Jolie Gasconne double habitation

295 000 € [ Honoraires à la charge du vendeur ]



- Référence : AF26286
- Nombre de pièces : 8
- Nombre de chambres : 4
- Surface habitable : 210 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 9 870 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 1 112 €



Située dans le Gers, à 7 minutes de Marciac, maison gasconne (210 m<sup>2</sup>) au calme, offrant deux habitations, sur un terrain de plus de 9000m<sup>2</sup> agrémenté d'un puits.

Vous êtes chaleureusement accueillis par une belle glycine qui enveloppe gracieusement une grange extérieure, créant ainsi un coin ombragé parfait pour des repas en plein air.

Cette jolie demeure ancienne ne se limite pas à être une simple résidence familiale. Avec ses espaces généreux et son ambiance accueillante, elle pourrait facilement abriter une grande famille ou servir de gîte de location (idéal pour les festivaliers de Marciac), ou bien encore de chambres d'hôtes. Le vaste terrain de 9000 m<sup>2</sup> constitue une toile vierge où chacun peut laisser libre cours à sa créativité et façonner un cadre de vie en harmonie avec la nature.

La maison, d'une surface totale de 210 m<sup>2</sup>, se distingue par sa structure élégante divisée en deux habitations, chacune accessible par une porte différente sur la façade.

En franchissant la première porte, située à gauche de la façade, vous découvrez un couloir. À votre gauche se trouve une cuisine lumineuse de 17 m<sup>2</sup>, baignée de lumière naturelle grâce à une porte-fenêtre qui offre une vue pittoresque sur le jardin.

Juste à côté, une buanderie de 9 m<sup>2</sup> assure pratique et fonctionnelle. Sur la droite du couloir, une porte vous conduit à un salon chaleureux de 23 m<sup>2</sup>, où le feu de cheminée crépitera dans les soirées fraîches. Au fond du couloir, à gauche, vous découvrirez une salle de bain de 9 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un WC et un espace abritant le cumulus. À l'extrémité du couloir, un escalier vous invite à découvrir l'étage où trois chambres confortables de 23, 10 et 13 m<sup>2</sup> vous attendent, accompagnées d'un WC supplémentaire pour plus de commodités.

La seconde porte de la façade, de bois massif, s'ouvre sur un petit hall d'entrée où un escalier ancien, témoignage du passé, capte immédiatement l'attention. En montant les marches, vous découvrirez une chambre principale de 26 m<sup>2</sup>. Une porte adjacente mène au grenier, un espace supplémentaire idéal pour le rangement ou les projets créatifs. Descendant l'escalier, à droite de l'entrée, une salle à manger spacieuse de 25 m<sup>2</sup> vous invite à des repas conviviaux, tandis qu'au fond de la pièce, vous profiterez d'une cuisine de 9 m<sup>2</sup>. Un couloir depuis la cuisine vous mène à une salle de bain supplémentaire, un WC et un espace contenant le cumulus, vous assurant tout le confort nécessaire pour une vie quotidienne harmonieuse.

Bien relié à la fibre.

La toit de la maison est en tuiles et les huisseries sont en simple vitrage

La production d'eau chaude se fait par un cumulus. (deux cumulus)

Assainissement par fosse septique.

Deux compteurs d'eau et électricité sont présents.

a 45 mn de l'autoroute ,1h30 des pistes de skis et 2 h de l'océan.

**CLASSE ENERGIE : E (293)**

**CLASSE CLIMAT : B (9)**