



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)

## Plain pied d'exception 2021

**384 000 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]

- Référence : AF26453
- Nombre de pièces : 4
- Nombre de chambres : 3
- Surface habitable : 170 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 1 300 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 1 100 €



A 5 minutes de St Gaudens, cette sublime villa de haut standing (2021 - 170 m<sup>2</sup>) vous séduira par son caractère exceptionnel, sa piscine chauffée avec balnéo, sa cuisine ouverte sur une salle à manger, son salon, une suite parentale, 2 chambres sur un jardin de 1 300m<sup>2</sup>.

Passé le portail automatique, vous serez charmés par la majestueuse double porte d'entrée bénéficiant d'un auvent de 30m<sup>2</sup> qui dessert la superbe pièce de vie lumineuse aux volumes spacieux (94m<sup>2</sup>). Elle est dotée d'une impressionnante baie vitrée coulissante accordéon 5 vantaux offrant une ouverture de 5 m d'un seul tenant permettant l'accès direct à la terrasse et la piscine.

La cuisine ouverte équipée et aménagée bénéficie de 2 réfrigérateurs congélateurs, 2 lave-vaisselles, d'une machine à café encastrée dans le mur, d'un îlot central avec une cave à vin réfrigérée. Un cellier de 8m<sup>2</sup> vient compléter les nombreuses prestations de cette belle pièce de vie.

Une cloison vitrée permet d'accéder au salon indépendant, avec ses 2 baies vitrées coulissantes rejoignant la terrasse et la piscine.

De l'autre côté du salon, vous accédez à la partie nuit composée d'une suite parentale et de 2 chambres. La lumineuse suite parentale (30m<sup>2</sup>) avec ses 2 portes-fenêtres s'ouvre pleinement vers la piscine.

La salle d'eau est dotée de double vasque et d'une douche XXL.

Un grand dressing (1.80 x 3.20) permet de nombreux rangements.

Les 2 chambres de 15m<sup>2</sup> chacune, disposent de leur propre dressing et partagent une salle d'eau de 5m<sup>2</sup> bénéficiant d'ouverture et de VMC.

Dans le dégagement, vous disposerez de WC indépendant (1.85m<sup>2</sup>) qui bénéficie d'un point d'eau. À ce niveau, une porte coulissante dissimule une petite buanderie avec lave-linge et sèche-linge encastrés et de nombreux rangements.

En accédant à l'immense terrasse plein sud vous découvrez la majestueuse piscine (10m x 5m) au sel, chauffée et équipée d'une balnéothérapie (bain à remous) et d'un volet roulant pour la sécurité. Les abords de la piscine, entièrement carrelés vous permettront de circuler à l'extérieur pieds-nus en toute sécurité.

Vous rejoindrez ainsi le studio faisant actuellement office de salle de sport équipé avec douche et wc. Il dispose de baies vitrées en aluminium donnant vers la piscine et de volets roulant électriques.

Attendant au studio vous profiterez de la cuisine d'été munie d'un barbecue et d'un bar, et d'une machine à glaçon. Le local technique de la piscine fonctionnel se trouve également ici.

Depuis votre piscine vous profiterez d'une très jolie vue sur la chaîne des Pyrénées.

Tout est présent pour profiter de vos soirées d'été en famille!  
Cette propriété très exclusive vous offrira tout le luxe, le calme et l'espace dont vous rêvez.

Vous prendrez beaucoup de plaisir dans cette superbe habitation, vous saurez profiter des longues et nombreuses soirées à l'extérieur face à la piscine et de l'espace confortable et des multiples prestations qu'offre l'espace de vie pour recevoir vos convives!

Tous les meubles, lustres, appareils ménagers, téléviseurs, apparaissant sur les photos sont susceptibles de rester dans la maison si vous le souhaitez.

Tous les matériaux utilisés sont de qualité supérieure.

Cette maison d'exception de 2021 dispose d'un vide sanitaire ainsi que de toutes les assurances et de la garantie décennale.

- La toiture est en tuiles.
- Les menuiseries sont en aluminium et pvc double vitrage.
- Les volets roulants sont électriques et télécommandés.
- Le chauffage est assurée par 2 pompes à chaleur Daikin, qui assurent la climatisation réversible dans la maison ainsi qu'une troisième pour le studio.
- La production d'eau chaude est assurée par 2 chauffe-eaux électriques thermodynamiques.
- L'assainissement est individuel et assuré par une micro-station.
- Le portail est automatisée et équipé d'un interphone et d'une vidéo surveillance et de commandes à distance.
- L'arrosage est automatisé.

Cette propriété d'exception est proche de toutes les commodités, commerces, écoles et espaces verts. Elle est située à 5 minutes de St Gaudens, de l'autoroute, et de la gare SNCF, 45 minutes de Tarbes, 50 minutes de l'Espagne et des pistes de ski, 1 heure de Toulouse et de son aéroport international, 2 heures 10 de Biarritz et de l'Océan, 2 heures 30 de Gruissan et la Méditerranée.

**CLASSE ENERGIE : B (96)**

**CLASSE CLIMAT : A (2)**