



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)

## Charmante maison, grand terrain

**162 000 €** [ Honoraires à la charge du vendeur ]

- Référence : AF26617
- Nombre de pièces : 4
- Nombre de chambres : 2
- Surface habitable : 78 m<sup>2</sup>
- Surface terrain : 12 250 m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 772 €



A 10 minutes de Castelnau-Magnoac, au calme et à l'abri des regards, charmante petite maison (deux chambres) sur plus d'1 hectare de terrain. Garage, petite dépendance.

Dès l'entrée, vous tomberez sous le charme de cette petite maison .

Depuis le hall, vous accédez à gauche à une première chambre de 9,5 m<sup>2</sup> et à droite à la salle de douche à l'italienne de 8 m<sup>2</sup>. La porte face à l'entrée vous ouvre sur une espace séjour-cuisine très lumineux de 35 m<sup>2</sup>.

Dans le living, un escalier vous amène dans un espace ouvert à l'étage, d'une superficie de 20 m<sup>2</sup> aménagé actuellement en deuxième chambre .

Depuis la porte-fenêtre de la cuisine, vous accédez à une grande terrasse avec vue sur la campagne paisible.

Sur le terrain de plus d'un hectare, une petite dépendance dont le toit est à rénover abrite un futur espace chambre, cuisine, salle de douche et wc ! Idéal pour accueillir votre famille ou vos amis !

Tondeuse, outils de jardinage, motos, vélos ou voiture trouveront leur place dans le garage de 44 m<sup>2</sup>.

Le jardin arboré ( olivier, glycine, entre autres ) respire le calme et la tranquillité.

Huisseries en double-vitrage.

Chauffage fourni par un poêle à bois .

Eau chaude par cumulus

Assainissement par fosse septique.

A 20 minutes de Lannemezan, 50 minutes de Tarbes, 1h30 de Toulouse et de son aéroport, 2h30 de Biarritz, 1 heure des pistes de ski !

**CLASSE ENERGIE : F (450)**

**CLASSE CLIMAT : B (6)**