



16, Avenue de la Marne - 65000 TARBES  
Tel.-Nr. : 0033 (0) 562.345.454 - Fax-Nr. : 0033 (0) 562.346.660  
**abafim.de**

Kontakt auch per E-Mail unter [contact@abafim.com](mailto:contact@abafim.com)

## Einstöckiges Haus nah Toulouse

**393 000 €** [Gebühren an den Verkäufer]

- Referenz : AF25832
- Zimmeranzahl : 6
- Schlafzimmeranzahl : 3
- Wohnfläche : 125 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche : 1 400 m<sup>2</sup>
- Grundsteuer : 1 500 €



Zehn Minuten von Toulouse entfernt bietet dieses einstöckige, nach Süden ausgerichtete und renovierungsbedürftige Charakterhaus eine Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> bestehend aus einem Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, einer Gästetoilette, drei Schlafzimmern und einem Duschbad. Das Haus verfügt über ein Nebengebäude, ein kleines Untergeschoss, einen Gartengrill und einen großen Pool auf einem Garten von 1.400 m<sup>2</sup>.

Sie werden dieses Anwesen lieben, für seine geografische Lage, geschützt von Belästigungen, in einem ruhigen und bewaldeten Wohngebiet.

Aus der kleinen Straße des Wohnviertels leitet ein kleiner Weg zum Anwesen, das durch zwei Portale zugänglich ist, eins zum Haus und das zweite mit direktem Zugang zur Garage.

Das Gartentor öffnet sich auf eine wunderschöne Umgebung, in einer Naturzone, ausschließlich mit dem Vogelgezwitscher im Hintergrund. Also Natur pur!

Dieses authentische einstöckige Haus ist typisch für die Gegend von Toulouse und renovierungsbedürftig. Es besteht aus einem Eingangsbereich von 3 m<sup>2</sup>, einem kleinen Flur zu drei Schlafzimmern nebeneinander, von 9 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup> und 11m<sup>2</sup>, manchen mit Fenster oder Glastür zum Garten. Daneben das Arbeitszimmer von 8 m<sup>2</sup>, das auch ein Kinderzimmer werden könnte, eine Toilette von 2 m<sup>2</sup> und ein Duschbad von 6 m<sup>2</sup>.

Links vom Eingang befindet sich das Wohn- und Esszimmer von 32 m<sup>2</sup>, mit Zugang zur sehr schönen Terrasse; daraus geht eine Treppe zur Garage.

Links vom Wohnzimmer befindet sich die geräumige ausgestattete Küche von 12m<sup>2</sup>, mit Zugang durch die Glastür zur Südterrasse, auf der Vorderseite des Hauses.

Rechts vom Haus, grenzt ein kleines Nebengebäude an den Schlafzimmern. Mit einer Wohnfläche von 25 m<sup>2</sup>, könnte es ein kleines Stüdiowohnung werden.

Links von der Fassade befindet sich die Sommerküche, sehr schön und mit Gartengrill ausgestattet. Rechts von der Küche gibt ein kleines Tor Zugang zum hinteren Seite des Hauses , zur Garage und zum Untergeschoss von 50 m<sup>2</sup>.

Das Dach aus mediterranem Ziegel ist in einwandfreiem Zustand. Die Bauweise ist traditionell. Ein Gaskessel sorgt für Heizung und Warmwasser. Die Holzfenster sind einfach verglast. Die Abwasserbehandlung vollzieht sich von einer nicht normgerechten Klärgrube. Der „waterair“ Pool von 13m x 6,5m soll gewartet werden.

Dieses Haus liegt in einer einzigartigen Umgebung, naturnah, geschützt jedoch einige Minuten von Toulouse und von allen Annehmlichkeiten entfernt. Renovierungsbedürftig würde es sich perfekt eignen für ein Anbauprojekt mit Etage. Ideal für eine große Familie. Neben dem Haus wäre es möglich zwei weiteren, am Anwesen angrenzenden Grundstücke von 1.000 m<sup>2</sup> et 1.394 m<sup>2</sup> zu kaufen.

Dieses einstöckige Charakterhaus liegt 20 Minuten vom internationalen Flughafen Toulouse Blagnac, 25 Minuten vom

Capitole, 1h30 vom Mittelmeer, von den nächsten Skipisten und von Spanien entfernt, 2h45 vom Atlantik.

**ENERGIEVERBRAUCH : E (297)**

**TREIBHAUSGAS : E (65)**