



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)

## Schönes Landhaus, renoviert, Pool

**333 000 €** [Gebühren an den Verkäufer]



- Referenz : AF25946
- Zimmeranzahl : 8
- Schlafzimmeranzahl : 4
- Wohnfläche : 215 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche : 2 800 m<sup>2</sup>
- Grundsteuer : 1 417 €



Das Anwesen wurde vor weniger als zwei Jahren komplett renoviert und verfügt nun über eine neue Küche, neue Sanitäranlagen, neue Stromleitungen und eine neue Heizung.

Sie gelangen durch ein schönes elektrisches Tor in einen Innenhof mit Kiesboden, in dessen Mitte sich eine runde Rasenfläche mit einem Baum befindet.

Im Eingangsbereich, rechts von der Treppe, betreten Sie die ebenerdige Mastersuite, die aus einem 24 m<sup>2</sup> großen privaten Wohnzimmer, einem 17 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer mit Fenstertür zur Poolterrasse, einem 8 m<sup>2</sup> großen Ankleidezimmer und einem Duschbad mit begehbare Dusche und Doppelwaschbecken aus Glas besteht, das in einem originellen Face-to-Face Stil eingerichtet ist.

Links vom Eingang betritt man einen 14 m<sup>2</sup> großen, gemütlichen Raum mit schlichter und warmer Dekoration, der zum Entspannen auf den großen Sofas einlädt, die auf Sie warten, um eine Lesesitzung oder ein Fernsehprogramm zu genießen.

Im Herzen des Hauses finden Sie ein fast 40 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, das durch ein WC und einen 14 m<sup>2</sup> großen Hauswirtschaftsraum ergänzt wird. Die 19 m<sup>2</sup> große Küche (SoCoo'c) ist mit einer elektrischen Kochplatte, einer Design-Dunstabzugshaube, einem integrierten Geschirrspüler, zwei Spülbecken und viel Stauraum ausgestattet und öffnet sich zu einem Essbereich, der auf eine reizende kleine überdachte Terrasse führt.

Kühl- und Gefrierschränke, Backofen, Waschmaschine und Trockner sind in der angrenzenden Waschküche untergebracht, die ebenfalls über eine Terrassentür zum Garten verfügt.

Im Obergeschoss gibt es zwei weitere Schlafzimmer von 11 und 21 m<sup>2</sup> sowie ein drittes von 25 m<sup>2</sup> mit Duschbad und WC. Das Dachgeschoss mit einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> (30 m<sup>2</sup> nach dem Dachschrägen-Gesetz) ermöglicht zahlreiche Ausbauten, ein zusätzliches Badezimmer, ein Schlafzimmer, einen Dachboden, etc.

Im Erdgeschoss sind die meisten Fenster doppelt verglast. Die Zentralheizung wird im gesamten Haus durch eine brandneue Luft/Wasser-Wärmepumpe betrieben, die durch einen Pelletofen in der Küche ergänzt wird. Das Warmwasser wird wahlweise durch die Wärmepumpe oder durch Boiler bereitgestellt. Die Abwasserentsorgung wird durch eine kürzlich installierte Klärgrube gewährleistet.

Die 35 m<sup>2</sup> große Scheune kann als Garage oder Werkstatt genutzt werden oder Gegenstand eines Ausbauprojekts für ein Ferienhaus oder eine zweite Wohnung sein, zumal sie auch über einen 60 m<sup>2</sup> großen Dachboden mit einer schönen Deckenhöhe verfügt.

Der Garten mit einer perfekten Größe von 2800 m<sup>2</sup> bietet Ihnen viele Möglichkeiten, ihn zu jeder Jahreszeit zu genießen, ohne viel Zeit für die Pflege aufwenden zu müssen. Er verfügt über eine Vielzahl von Bäumen, Obstbäumen und anderen Pflanzen, einen Gemüsegarten, einen 10 x 5 m großen Pool mit neuer Folie und seinem Poolhaus mit Sommerküche, ein

Gartenhaus und verschiedenen Terrassenecken, sodass Sie je nach Lust und Laune den Schatten oder die Sonne wählen können. Das Gelände ist vollständig eingezäunt mit Steinmauern bzw Maschendrahtzaun.

Dieses charmante Anwesen mit Ost-Ausrichtung befindet sich in ruhiger Lage, 30 Minuten von Tarbes und Lannemezan, der Autobahn und dem Bahnhof entfernt. Es ist 1,5 Stunden von Toulouse, seinem Flughafen und den Skipisten entfernt, 2 Stunden vom Atlantik und 3,5 Stunden vom Mittelmeer.

**ENERGIEVERBRAUCH :** **B (82)**

**TREIBHAUSGAS :** **A (2)**