



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

**280 000 €** [ Gebühren an den Verkäufer ]

- Referenz : AF26282
- Zimmeranzahl : 7
- Schlafzimmeranzahl : 3
- Wohnfläche : 160 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche : 4 430 m<sup>2</sup>
- Grundsteuer : 365 €



Fünf Minuten von Marciac entfernt und von allen Annehmlichkeiten liegt dieses Haus auf dem Land, auf einem Grundstück von über 7.000 m<sup>2</sup>, ohne direkten Nachbarn. Das Anwesen bietet drei Schlafzimmer und das Potenzial für eine Touristenunterkunft Aktivität.

Der Eingangsbereich leitet zu alle Wohnräumen im Erdgeschoss und durch eine schöne Treppe zum ersten Stock. Das Wohnzimmer von 28 m<sup>2</sup> hat einen offenen Kamin. Die Küche von 19 m<sup>2</sup> hat Zugang zum Garten durch eine Fenstertür. Das Erdgeschoss umfasst auch ein Schlafzimmer von 22 m<sup>2</sup>, eine Gästetoilette und das Bad von 7 m<sup>2</sup>, das komplett renoviert wurde, schöne Kombination von Modernität und Charme des Antikes.

Dazu gibt es auch ein Raum von 7 m<sup>2</sup> mit allen Wasserleitungen vorhanden, um ein zweites Bad zu schaffen und eine Toilette, Ein großer Raum von 50 m<sup>2</sup> mit Steinmauern und sichtbaren Holzbalken, wurde teilweise renoviert.

Im ersten Stock leitet der Treppenabsatz zu einem Raum von 5 m<sup>2</sup> und der Flur zu zwei Schlafzimmern von 18 und 13 m<sup>2</sup>, je mit eigenem Duschbad von 5 m<sup>2</sup> und 6 m<sup>2</sup>; das Ganze wurde komplett saniert.

Angrenzend am Haus wird die Scheune als Garage benutzt. Es gibt auch einen Schuppen, der früher zum Tabak Trocknen benutzt wurde.

Der große angelegte Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten je nach Wunsch: Südterrasse, Pool, Gemüse- oder Obstgarten, ...

Der Teil des Hauses, der fast fertig renoviert ist könnte eine separate Wohnung werden, und als Gästewohnung benutzt oder Ferienwohnung vermietet werden.

Alle Fenster, außer die Haustür, sind aus PVC mit Doppelverglasung. Die Läden sind aus Holz. Das Dach wurde 2020 aus flachem Dachziegel neu gemacht. Die Scheune und der renovierungsbedürftige Teil des Hauses haben ein Stahlblechdach.

Beheizt wird das Haus von einer Wärmepumpe. Für das Warmwasser sorgt ein thermodynamischer Wasserspeicher. Das Haus ist mit Zellulosewatte isoliert. Es verfügt über eine Solaranlage, um den eigenen Strom zu erzeugen. Die Abwasserbehandlung vollzieht sich von einer Klärgrube.

Dieses Haus liegt 5 Fahrminuten von allen Geschäften und Annehmlichkeiten, Schule und Gymnasium, in einer schöne Naturumgebung, keine Stunde von Auch entfernt, von Tarbes und vom Flughafen, 1h30 Stunde von den nächsten Skipisten, von Spanien und vom Atlantik.

**ENERGIEVERBRAUCH : C (180)**

**TREIBHAUSGAS : A (6)**