



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)

## Charmantes Haus mit Garten und Pool

**335 000 €** [Gebühren an den Verkäufer]



- Referenz : AF26293
- Zimmeranzahl : 8
- Schlafzimmeranzahl : 4
- Wohnfläche : 160 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche : 2 300 m<sup>2</sup>
- Grundsteuer : 949 €



5 Minuten von Saint-Gaudens entfernt liegt dieses charaktervolle Haus von 160 m<sup>2</sup> aus dem Jahr 1875 mit Nebengebäuden von ca. 200 m<sup>2</sup>. Es bietet Ihnen 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Esszimmer, einen Weinkeller, eine Garage, eine Werkstatt, Gewächshäuser, einen Pool und das alles auf einem Grundstück von 2300 m<sup>2</sup> mit Blick auf die Pyrenäen.

Beim Durchschreiten der Eingangstür schlägt Ihnen die warme Atmosphäre des Hauses entgegen. Eine geräumige Diele (29 m<sup>2</sup>) führt zu Ihrer Linken in ein Esszimmer (15,80 m<sup>2</sup>), an das sich eine Küche (19,03 m<sup>2</sup>) mit einem Holzofen anschließt, um Ihre Winterabende zu versüßen. Auf Ihrer rechten Seite gelangen Sie zum Wohnzimmer (28,60 m<sup>2</sup>) und Büro (16 m<sup>2</sup>).

Von der Diele aus führt eine imposante Holztreppe in den ersten Stock. Der geräumige Treppenabsatz (29 m<sup>2</sup>) führt in den Schlafbereich, der aus vier Schlafzimmern (11 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup>, 19,3 m<sup>2</sup> und 36 m<sup>2</sup>) besteht, zwei davon mit Badezimmer und Toilette (4,6 und 6 m<sup>2</sup>).

Die Treppe führt Sie nun weiter in das Dachgeschoss, wo ein Raum (15 m<sup>2</sup>) noch auf die Fertigstellung nach Ihren Wünschen wartet.

Im Erdgeschoss ist der rechte Flügel (nach dem Büro) zu renovieren. Er besteht aus einer Waschküche (5 m<sup>2</sup>), einer Toilette, einem großen Schrank (6 m<sup>2</sup>) und einem Weinkeller (33 m<sup>2</sup>).

Im linken Flügel, der sowohl von außen, als auch von der Küche und dem Garten aus zugänglich ist, befindet sich eine sehr geräumige Garage (90 m<sup>2</sup>), die Platz für vier Fahrzeuge bietet.

Lassen Sie sich verführen von dem über 2.000 m<sup>2</sup> großen, schön bepflanzten Garten. Verschiedene Entspannungsbereiche laden ein zu Ruhe und Gelassenheit, bei einem tollen Blick auf die Pyrenäen. Hier finden Sie vor: einen Pool (5x10) für schöne Sommertage mit Familie und Freunden, eine Werkstatt, Gewächshäuser und einen Gemüsegarten.

Der obere Teil des Weinkellers bietet eine große Fläche, die die Wohnfläche dieses Hauses mit seinem unbestreitbaren Potenzial erheblich vergrößern kann.

Die landestypische Fassade besteht aus Kieselsteinen aus der Garonne, das Dach ist mit Ziegeln gedeckt, die Warmwasserbereitung und das Heizsystem werden durch einen Gaskessel, einen Cumulus und einen Holzofen gewährleistet, die Fenster sind aus PVC mit Doppelverglasung und automatischen Rollläden im Erdgeschoss und aus Holz im Obergeschoss, das Haus ist an die Kanalisation angeschlossen.

Tolle Gelegenheit für eine Familie, die eine traditionelle Immobilie mit Blick auf die Pyrenäen sucht.

5 Minuten von Saint-Gaudens, 45 Minuten südlich von Toulouse, in der Nähe von Annehmlichkeiten und Autobahnen, 2

Stunden vom Ozean und 2,5 Stunden vom Mittelmeer entfernt.

**ENERGIEVERBRAUCH : E (279)**

**TREIBHAUSGAS : D (44)**