



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

Stadthaus mit Flussblick

195 000 € [Gebühren an den Verkäufer]

- Referenz : AF26834
- Zimmeranzahl : 4
- Schlafzimmeranzahl : 3
- Wohnfläche : 131 m²
- Grundstücksfläche : 75 m²
- Grundsteuer : 1 306 €



Im Herzen der Fußgängerzone von Oloron-Sainte-Marie (64) gelegen, umfasst dieses Stadthaus mit 131 m² Wohnfläche ein unabhängiges Geschäftslokal (31 m²) sowie einen Wohnbereich über zwei Etagen mit Küche mit Blick auf den Fluss Gave, Doppelsalon, drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern. Außerdem verfügt es über zwei Untergeschosse, von denen eines zu einer unabhängigen Wohnung ausgebaut werden kann, sowie über einen Keller.

Ausgezeichnete Lage in der Nähe von Geschäften, Schulen und dem kostenlosen Stadtbus von Oloron-Sainte-Marie.

Der Zugang zum Haus erfolgt über die Fußgängerzone. Auf der Rückseite grenzt das Haus an Gärten, die zwar direkt anliegen, aber nicht zur Immobilie gehören, und darunter liegt der Fluss Gave. Selbst im zweiten Untergeschoss befindet man sich oberhalb des Wasserspiegels, mit Fenstern zur Flusseite und freiem Blick.

Im Erdgeschoss befindet sich das Geschäftslokal (31 m²) mit Schaufenster zur Straße - ideal für ein Gewerbe, Atelier oder eine Praxis. Ein Flur führt zu einem privaten Eingangsbereich und einer schönen Holzterasse, die zum Wohnbereich führt, der sich über zwei Etagen erstreckt: - Im ersten Obergeschoss: separate Küche (17 m²) mit Blick auf den Gave, sehr heller Doppelsalon (32 m²), Duschbad und separates WC;
- Im zweiten Obergeschoss: drei helle Schlafzimmer (14, 17 und 14 m²), ein Badezimmer und separates WC.

Vom Erdgeschoss führt dieselbe Holzterasse hinunter in ein helles erstes Untergeschoss von ca. 50 m², mit Fenster zur Straßenseite - ideal zum Ausbau als unabhängige Wohnung.
Das zweite Untergeschoss, ebenfalls ca. 50 m² groß mit einer Deckenhöhe von 1,94 m, kann mit dem oberen Niveau verbunden werden, um ein Maisonette-Apartment mit Flussblick zu schaffen.

Holzfenster mit Doppelverglasung im Wohnbereich, Einfachverglasung im Untergeschoss, Schieferdach, Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Abwasseranschluss ans öffentliche Netz (außer im Untergeschoss).

Diese seltene Immobilie vereint Ruhe, Charme, zentrale Lage und hohes Ausbaupotenzial - ideal als Hauptwohnsitz, berufliches Projekt oder gemischte Nutzung.

Pau ist 40 Minuten entfernt, die Skigebiete (La Pierre Saint-Martin und Gourette) sowie Spanien eine Stunde, Biarritz ca. 1,5 Stunden. Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit in Oloron-Sainte-Marie!

ENERGIEVERBRAUCH : D (203)

TREIBHAUSGAS : D (42)