



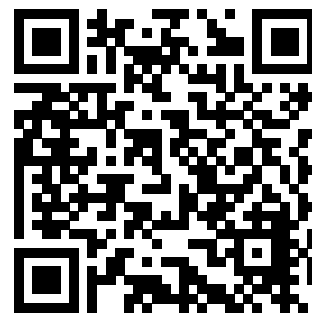
16, Avenue de la Marne - 65000 TARBES
Tel.: 0033 (0) 562.345.454. - Fax : 0033 (0) 562.346.660
abafim.it

Contattaci anche tramite e-mail su contact@abafim.com

Casa Isolata, 3ha

494 000 € [Commissioni addebitate al venditore]

- Riferimento : AF25401
- Numero di stanze : 8
- Numero di camere da letto : 5
- Superficie abitabile : 288 m²
- Superficie del terreno : 31 000 m²
- Imposta patrimoniale : 1 551 €



A 10 minuti da Lourdes, questa magnifica casa in pietra del 1925 (137 m²) e il suo ampliamento nel 1995 (151 m²), i suoi annessi vi offrono la possibilità di un bed and breakfast o un'attività di alloggio nel parco sullo sfondo. Una valle privata, senza vicini (3,2 ha). Unico!

Questa superba proprietà, esposta a sud, situata nel cuore di una zona turistica, offre un ambiente abitativo molto raro in mezzo a prati e boschi, alla fine di un vicolo cieco, non trascurato: il primo vicino situato più in basso è di oltre 200 metri in linea d'aria.

L'androne dell'antica casa (7,6 m²) vi accoglie con la sua bella scala d'epoca. Serve la cucina completamente attrezzata (35 m²) con il suo bel camino e un WC con lavabo.

Nel prolungamento dell'ingresso, un'ampia sala da pranzo (37 mq) è adornata da un altro camino d'epoca.

Al primo piano, un pianerottolo (5 mq) distribuisce:

- una camera matrimoniale (sud: 17,56 m²) con bagno (4,5 m²)
- un soppalco (9 m²)
- 2 uffici mansardati simmetrici, adibiti a zona notte (esposti a sud e ad est: 8,6 mq ciascuno)
- un bagno con doccia + WC (3,2 m²)

Una veranda aperta (30 m²) collega le 2 case.

La parte occidentale ristrutturata nel 1995 (151 mq) è così composta:

- una cucina (19 m²) aperta su un bel soggiorno con camino (47 m²)
- un bagno con doccia (5,6 m²) e un WC

Una scala conduce alla zona notte: un pianerottolo (8 m²), un bagno con doccia, 3 camere da letto (11 m², 9 m², la camera matrimoniale (28 m²) e il suo spogliatoio (8 m²).

Un salotto estivo aperto sul giardino tra le 2 case vi permetterà di avere bei ricevimenti.

nt

Una grande tettoia (28m²), un hangar (21m²), un box auto (41m²), un hangar indipendente (35m²), completano questa proprietà così come un seminterrato di 70m² con officina e cantina interrata.

Più di 3 ettari in un unico pezzo a prato e bosco a cui si aggiunge un appezzamento di bosco non attiguo.

Per ciascuna delle case sono state effettuate due diagnosi di prestazione energetica. Il più recente è classificato C per il consumo di energia e A per AEDS Gas Emissions e quello del 1925 è classificato F e C per AEDS Gas Emissions.

La casa è di costruzione tradizionale. Il tetto è in buone condizioni. Il riscaldamento è fornito principalmente da termoconvettori elettrici ed è integrato da potente inserto e stufa a legna. Acqua calda sanitaria prodotta da cumulo elettrico.

L'igiene è individuale: pozzo per tutta l'acqua (4.000 litri) e pozzo di filtrazione (3.000 litri). Gli infissi sono quasi tutti con doppi vetri. Le persiane in legno sono avvolgibili o tradizionali.

Questo residence si trova a 10 minuti da Lourdes, dai suoi santuari e dalla sua stazione TGV, a 15 minuti dall'aeroporto, da un campo da golf, a 20 minuti dall'autostrada, a 25 minuti dalle terme e da Tarbes, a 1 ora dalle stazioni sciistiche, 1 ora e 30 minuti dall'oceano, Spagna e Tolosa, 2h45 da Bordeaux.

CONSUMO ENERGETICO : **F (398)**

GAS SERRA : **C (13)**