



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](mailto:contact@abafim.com)

## Bella villa con spa

**626 000 €** [ Commissioni addebitate al venditore ]

- Riferimento : AF25854
- Numero di stanze : 10
- Numero di camere da letto : 7
- Superficie abitabile : 420 m<sup>2</sup>
- Superficie del terreno : 1 800 m<sup>2</sup>
- Imposta patrimoniale : 2 838 €



A 10 minuti da Lourdes, questa magnifica casa (XVIII secolo, 420 m<sup>2</sup>) ristrutturata con materiali di qualità, offre camere spaziose, 7 camere da letto, 5 bagni, una lussuosa area benessere (spa, sauna, hammam) e un'attività di bed and breakfast in un piacevole giardino paesaggistico (1.800 m<sup>2</sup>).

Cette superbe maison de maître (1784), exposée sud-ouest, située au cœur d'une zone touristique, offre d'excellentes prestations, dans un cadre de vie rural.

Questa splendida dimora (1784), esposta a sud-ovest, situata nel cuore di una zona turistica, offre ottimi servizi in un contesto rurale.

L'atrio (9 mq) vi accoglie con la sua bella scala d'epoca, il suo primo gradino in pietra tipico. Serve la cucina completamente attrezzata (42 mq) con il suo piano di lavoro in marmo, il suo bel camino, la sua stufa a legna "Hark". Dall'ingresso si estende un'ampia sala da pranzo (37 mq) adornata da un magnifico camino e forno a legna.

Rimarrete sedotti dalla morbidezza del pavimento, dai volumi, dal fascino di ogni camera splendidamente decorata e dal loro bagno individuale.

Al primo piano, un pianerottolo (7 m<sup>2</sup>) distribuisce due camere da letto (25 m<sup>2</sup> e 16 m<sup>2</sup>), bagni con doccia (12 m<sup>2</sup> e 9 m<sup>2</sup>) con spogliatoio e WC.

Al 2 ° piano, adorerai due sontuose camere da letto mansardate (22 m<sup>2</sup> e 13 m<sup>2</sup>), il loro bagno e WC separato.

La parte privata è composta da un ampio soggiorno (57 mq) con bellissime travi a "tronco d'albero" a vista, con accesso tramite un grande bovindo sul terrazzo e sul laghetto ornamentale.

Una bella scala moderna conduce alla zona notte: un disimpegno (8 m<sup>2</sup>), un bagno, 3 camere da letto (11 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup>, la camera da letto principale (28 m<sup>2</sup>) e il suo spogliatoio (8 m<sup>2</sup>).

Gli annessi sono attigui: il "capannone" (70 mq), il suo primo piano (110 mq), con una buona altezza sottotetto, adatto per un nuovo progetto, un box auto (28 mq), un laboratorio / cucina (pareti e pavimento completamente piastrellato con zoccoli scanalati, piano di lavoro in acciaio inox, lavello, forno - 15 m<sup>2</sup>) e un ripostiglio (3 m<sup>2</sup>).

La zona relax di alta gamma (56 mq), la spa (3 posti reclinabili, 5 posti a sedere), l'hammam in mosaico smaltato Briare, la sauna, la zona doccia, il WC; il pavimento in "travertino", il riscaldamento è fornito da una stufa. Un deumidificatore assicura una buona ventilazione dei locali e garantisce la durata delle apparecchiature.

Un salone estivo che si apre sul giardino (ex capannone agricolo di 44 mq) vi permetterà di avere splendidi ricevimenti.

Il giardino recintato e alberato (1.800 mq) ha un pozzo, un laghetto con pesci e una fontana.

La casa è di costruzione tradizionale. Il tetto è in buone condizioni. Il riscaldamento è fornito da aria condizionata

reversibile, pompa di calore e stufe a legna. La sanificazione è individuale: tutto il serbatoio dell'acqua (8.000 litri) e il serbatoio di filtrazione (7.000 litri). La falegnameria è con doppi vetri. Le persiane sono in legno.

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

**CONSUMO ENERGETICO :** A (50)

**GAS SERRA :** A (1)