



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

Neem tevens contact met ons op per mail : contact@abafim.com

Authentieke woning en bakkerij

429 000 € [Vergoedingen aan de verkoper]

- Referentie : AF26867
- Aantal kamers : 7
- Aantal slaapkamers : 4
- Woon oppervlak : 135 m²
- Grond oppervlak : 200 m²
- Grond belasting : 1 083 €



Op 7 minuten van Aurignac, in een historisch dorp, komt u deze prachtige combinatie van huis en bakkerij (onderneming en muren) met de charme van het oude ontdekken. Het huis, volledig gerenoveerd met een oppervlakte van 135 m², biedt een ruime woonkamer met open keuken en salon, een kantoor, 4 slaapkamers, 2 badkamers en een intieme tuin (200 m²) met bijgebouwen. De bakkerij (89 m²) is operationeel met zijn houtoven in de verkoopruimte, zijn laboratorium en zijn opslagverdieping.

Deze onroerend goed, daterend uit de 17e eeuw, bestaat uit een woonhuis (135 m²) en een bakkerij (89 m²), van elkaar gescheiden door een overdekte doorgang die naar de tuin leidt, een doorgang die bovendien is versierd met een prachtige houten poort uit de 13e eeuw.

Deze indeling is ideaal voor een professionele activiteit met een aangrenzende maar onafhankelijke woning, voor een woning en een professionele huurinkomst of zelfs een complete huurinvestering: wonen en een professionele ruimte.

Na de entree, opent zich een grote, warme en gezellige woonkamer. De keuken (19 m²) in de eerste alcove is ingericht met twee wanddelen. De woonkamer, licht teruggetrokken, onthult zich dan, en behoudt een aangename mate van privacy met uitzicht en toegang tot de tuin via een raam en een grote schuifpui.

Eikenhouten vloeren, houten balken, zichtbare stenen en kalkpleister geven de ruimte een zeer gezellige sfeer, die nog wordt versterkt door de aanwezigheid van de houtkachel in het midden.

Aan de linkerkant onthult zich een klein kantoorruimte, met ook toegang en uitzicht op de tuin via een schuifpui. Een eerste badkamer met toilet is aanwezig op de begane grond.

De slaapruijnte bevindt zich op de eerste verdieping met 3 slaapkamers (10 m², 14,5 m² en 16 m²) en een grote kamer (26 m²) met een mezzanine die kan worden beschouwd als een vierde slaapkamer of een werkruimte met een logeerkamer op de mezzanine of gewoon een speelkamer.

Een gang met kast leidt naar de slaapkamers, een grote lichte badkamer met bad en douche en een toilet. Een houten buitenterras (15 m²) dat aan het huis vastzit, biedt toegang tot de op het zuiden gelegen tuin (200 m²), zonder inkijk en aangenaam groen. Men kan zich hier goed de zomerse avonden met vrienden of familie voorstellen. Een oude open stenen bijgebouw (80 m²), dat het westelijke deel van het terrein afsluit, herbergt een zomer salon en een opslagruimte.

Aan de bakkerijkant is de verkoopruimte (26 m²) aan de achterkant versierd met zijn prachtige houtoven met directe verwarming, wat toestaat de benaming "houtgestookt brood" te gebruiken. Het is een oven van het merk Panyol met een diameter van 2,50 meter. Het geheel heeft een opmerkelijke professionele en esthetische kwaliteit met zijn deur, een echte oude Loiselet-deur met contragewicht, en zijn geglazuurde tegels in schakeringen van blauw.

Aan de achterkant van de zaal bevindt zich het laboratoriumgedeelte (17 m²) dat volledig is uitgerust (deegmachine met schuine armen, positieve rijskamer met 4 wagens...). Een opslagruimte (46 m²) bevindt zich op de eerste verdieping, onder de zolder, en kan naar behoefte worden ingedeeld. Een goederenlift maakt het gemakkelijk om de zakken meel omhoog te tillen. De benaming "houtvuur", die vrij zeldzaam is in de regio, trekt klanten uit de hele omliggende sector aan.

De timmerwerk van de woning en de bakkerij is van PVC met dubbel glas. De verwarming van het huis wordt verzorgd door een houtkachel en elektrische radiatoren. Een luchtwarmtewisselaar op de oven van de bakkerij zorgt ook voor een aanzienlijke aanvullende verwarming. Het dak van het geheel, dat lichtelijk gerenoveerd moet worden, is van kanaaldakpannen. De rioolwaterzuivering gebeurt via een individuele put. Het warme water wordt geleverd door een elektrische boiler.

Dit eigendom is gelegen op slechts 7 minuten van Aurignac en 9 minuten van Martres Tolosane, twee dorpen met een opmerkelijk architecturaal erfgoed. De toegang tot de snelweg A64 kan in 10 minuten worden bereikt en biedt een verbinding naar Toulouse en zijn internationale luchthaven in nog geen 1 uur. Saint Gaudens ligt op 30 minuten afstand en de eerste skipistes zijn 1 uur en 10 minuten verwijderd.

ENERGIE VERBRUIK : D (188)

BROEIKAS EFFECT : A (5)