



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

Charmante boerderij met B & B

390 000 € [Vergoedingen aan de verkoper]

- Referentie : AF26937
- Aantal kamers : 10
- Aantal slaapkamers : 6
- Woon oppervlak : 250 m²
- Grond oppervlak : 5 000 m²
- Grond belasting : 1 350 €



Gelegen in de Arbas-vallei tussen Salies-du-Salat en Aspet, biedt deze charmante gerenoveerde boerderij (250 m²) die nog steeds kamers voor gasten aanbiedt, in een groene en rustgevende omgeving: twee salons, een eetkamer, een keuken, 6 slaapkamers en 5 badkamers, een wasruimte.

Het eigendom strekt zich uit over 5000 m² en omvat bijgebouwen, een parkeerzone (6 auto's) en een zonnige binnenplaats

Dit eigendom heeft de authenticiteit en de warme charme van het verleden behouden, terwijl het tegelijkertijd profiteert van modern comfort. Geen nabijheid, alleen het serene platteland van de voetheuvels van de Pyreneeën zonder volledig geïsoleerd te zijn.

De toegang kan plaatsvinden via de parkeerplaats voor 'gasten' bovenaan of via de hoofdbinnenplaats. De configuratie ervan, die ingesloten is ten opzichte van de rest van het terrein, maakt het een intieme en beschermde plek die zeer gewaardeerd wordt, terwijl het ook zeer zonnig is. Ligstoelen en een tafel voor de lunch vinden er natuurlijk hun plaats voor mooie dagen.

Voorbij een van de 4 grote dubbele deuren die de gevel vormen, verwelkomt de gastenverdieping (20 m²) u met zijn houtkachel en muren van zichtbare stenen. De toon is gezet: warmte en rust.

Aan de rechterkant opent de grote gemeenschappelijke eetkamer (25 m²) die gemakkelijk 10 gasten kan herbergen. Ruimte voor de eigenaren komt meteen daarna: een klein bureau dat aansluit op een gezellige en lichte woonkamer (20,5 m²) die ook een houtkachel bevat en toegang biedt via een houten trap tot de gereserveerde slaapruijnte. Deze laatste omvat een grote ruimte (22 m²) met zichtbare houten balken en

houten vloer, genaamd de 'dormitorium', een badkamer (8 m²) en een slaapkamer van 10,5 m² met een originele indeling. Ook is er toegang tot de geïsoleerde zolder (30 m²) en een klein balkon dat nog ingericht moet worden. Het gasten- en het eigenarenverblijf zijn op de bovenverdieping gemakkelijk van elkaar te scheiden via een gang die aan beide zijden met deuren kan worden afgesloten.

Aan de linkerkant van de gastenwoonkamer bevinden zich de keuken (21 m²), toilet en de toegang tot de nachtverdieping via een andere houten trap.

Op de verdieping ligt een prachtige U-vormige overloop die de gastenkamers met zoete connotaties van lekkernijen verbindt: Caramel (17 m²), Suikergoed (28 m²), Marshmallow (16 m²) en Zoethout (13 m²). Ze hebben allemaal hun eigen badkamer en wc. De binnenplaats, geheel met grind en beplanting, geeft toegang tot een ander gebouw in L-vorm dat een gesloten ruimte herbergt die als wasruimte kan dienen (25 m²), een open stenen en houten schuur die kan dienen als zomerwoonkamer of activiteitenruimte (yoga, meditatie, enz.) met een opslagruimte (43 m²) en een houthok (15 m²).

Het geheel bepaalt een terrasruimte met een zeer knusse buiten eethoek. Op de gasten parkeerplaats bevindt zich ook een houten tuinhuis van 16 m².

Dit prachtige onroerend goed zal gegarandeerd een schot in de roos zijn en moet absoluut ontdekt worden. Het kan geschikt zijn voor verschillende levensprojecten: Een familiehuis of tweede verblijf in alle rust, een hoofdwoning te midden van de natuur maar dichtbij de voorzieningen, of simpelweg verder als een hoofdwoning met aanvullende inkomsten uit B & B: alles is klaar om je droom te verwezenlijken! De toeristische ligging is bevoorrecht: snelle toegankelijkheid tot wandelpaden, ruitersporen, mountainbikeroutes en paragliden startplekken, speleologie sites, enz.

Traditionele constructie. PVC ramen met dubbele beglazing. De verwarming van het huis wordt verzorgd door een stookolieketel (die ook het warme water produceert) en twee houtkachels. Het dak van het woongedeelte is voornamelijk van Romeinse dakpannen, met een klein gedeelte van kanaaldakpannen en is hersteld in 2023. De rest van het boerderijcomplex heeft oudere kanaaldakpannen, maar is in een behoorlijke staat. Septic tank volgens de normen.

Dit pand ligt op slechts 13 min van Salies du Salat, 30 min van Saint Gaudens of Saint Girons en 25 min van het station van Boussens. Toegang tot de snelweg A64 in 15 minuten en biedt in 1 uur toegang tot Toulouse en de internationale luchthaven of Tarbes. De eerste skipistes zijn 45 min verwijderd.

ENERGIE VERBRUIK : C (132)

BROEIKAS EFFECT : C (26)