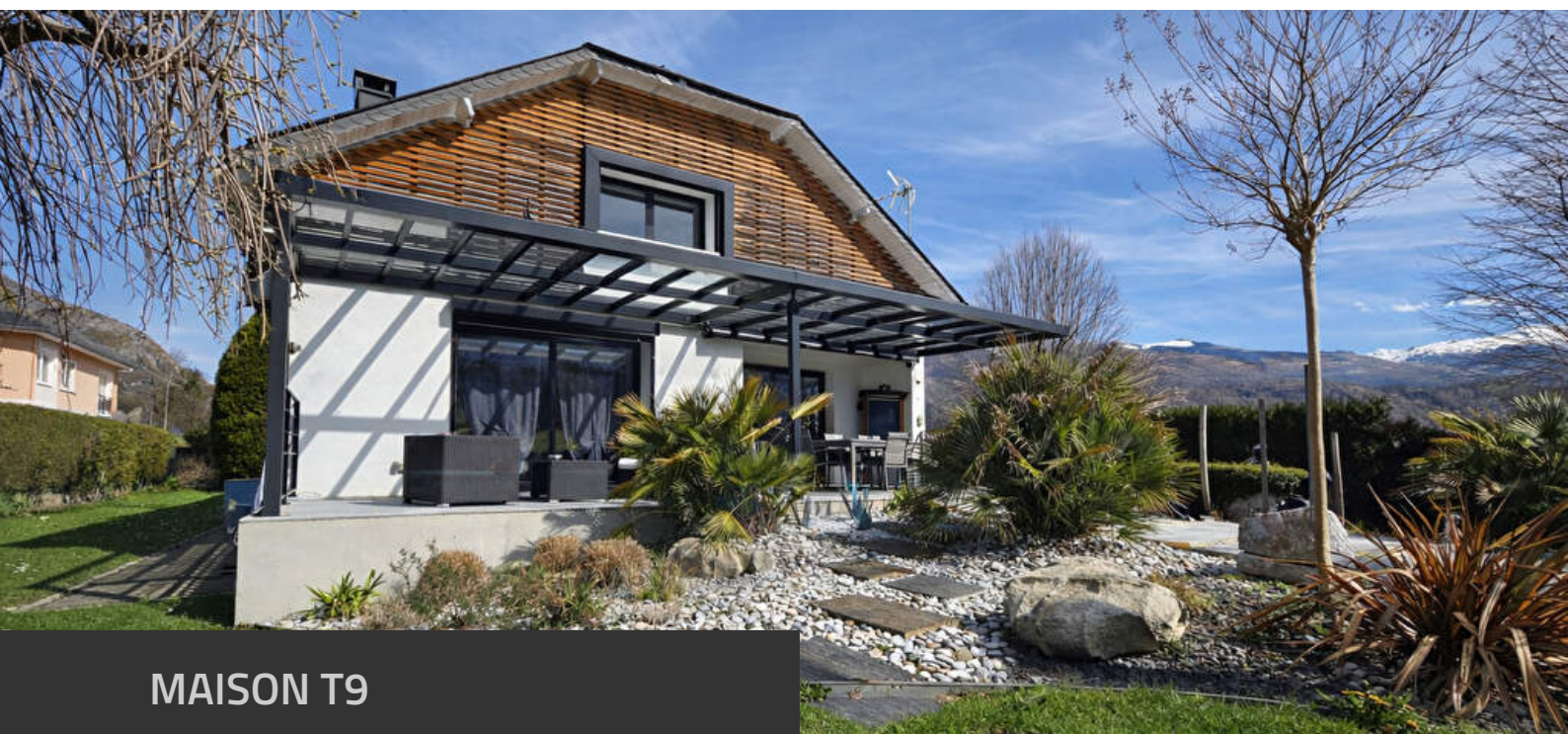


DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR MME MARINE CAZENAVE, AGENCE DE SOUMOULOU
VENTE , LOCATION , GESTION
LE 29 / 04 / 2026



MAISON T9

301 m², 4 chambre(s), AYZAC OST

636 000 € *

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

*636 000 € honoraires inclus.

600 000 € hors honoraires.

Honoraires : 6 % T.T.C à la charge de l'acquéreur.

 **Négociatrice**

MME Marine CAZENAVE
Mob. 06 45 86 52 51
Tél. 05 59 90 26 40
marine@groupeimmo64.fr

 **Agence**

AGENCE DE SOUMOULOU
VENTE , LOCATION , GESTION
Tel. 05 59 90 26 40
immo64.fr
soumoulou@groupeimmo64.fr

Document non contractuel

Maison 9 pièces 301 m²

RÉFÉRENCE N° D2M172

DESSCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« Aux portes d'Argelès-Gazost, dans un environnement privilégié, cette propriété entièrement rénovée de 301 m² incarne l'équilibre parfait entre élégance, confort et art de vivre.

Dès l'entrée, le ton est donné : un espace accueillant, parfaitement pensé, avec de nombreux rangements pour recevoir famille et amis en toute sérénité, complété par un espace dédié aux chaussures et un WC indépendant.

Puis, la maison s'ouvre sur une pièce de vie spectaculaire de plus de 70 m², véritable cœur battant de la maison. Baignée de lumière, elle offre un cadre de vie chaleureux et convivial, sublimé par une cheminée avec insert pour des instants cocooning. La cuisine, au design contemporain, entièrement aménagée et équipée, s'accompagne d'un grand cellier discret et fonctionnel. Une vaste buanderie indépendante complète cet espace avec praticité.

À l'étage, un dégagement avec bureau ouvert crée un espace idéal pour travailler ou se détendre. Vous y trouverez également un WC indépendant, une suite parentale élégante avec dressing, véritable refuge intime, ainsi que trois belles chambres et une salle d'eau.

Le sous-sol entièrement aménagé prolonge l'expérience avec des espaces dédiés au bien-être et aux loisirs : salle de sport, espace détente, atelier et cave.

À l'extérieur, la magie opère immédiatement. Le jardin paysager, intimiste et sans aucun vis-à-vis, offre une atmosphère apaisante et dépayssante. Entre la piscine, le jacuzzi et le terrain de pétanque, chaque espace invite à la détente? comme un air de vacances qui s'installe au quotidien.

Sécurisée, rénovée avec des matériaux de qualité et pensée dans les moindres détails, cette maison est bien plus qu'un bien : c'est un lieu de vie unique, où confort, sérénité et plaisir se rencontrent, aux portes des Pyrénées. »



RÉFÉRENCE N° D2M172
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de bien Maison
- Type de transaction A vendre

LOCALISATION

- Mitoyenneté Indépendant

ASPECTS FINANCIERS

- Prix 636 000 €
- Bien soumis à l'encadrement des loyers Non
- Taxe Foncière 2 945 €

SURFACES

- Surface 301 m2
- Surface loi Carrez 301 m2
- Surface séjour 60 m2
- Surface terrain 1544 m2

EXTÉRIEUR

- Jardin Oui
- Année construction 1968
- Forme Toiture Toit pente
- Neuf - Ancien Récent
- Standing Bon
- Etat général Très bon état
- Vis à Vis Non
- Etat extérieur Très bon
- Fenêtres Aluminium Double Vitrage
- Volets Aluminium
- Assainissement Tout à l'égout

INTÉRIEUR

- Nombre pièces 9
- Chambres 4
- Salle(s) d'eau 2
- WC 2
- Cuisine Aménagée/équipée
- Plain-pied Non
- Nombre niveaux 2
- Séjour Double Oui
- Type Chauffage Individuel
- Méca. Chauffage Au Sol
- Mode Chauffage Gaz
- Etat intérieur Très bon
- Calme Oui
- Clair Oui

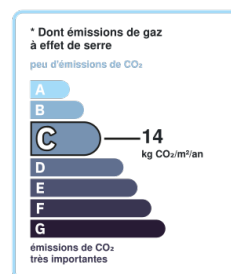
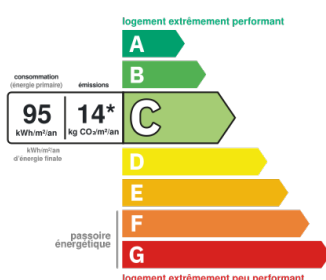
AUTRES

- Ascenseur Non
- Grenier Non
- Interphone Non
- Digicode Non

RÉFÉRENCE N° D2M172
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

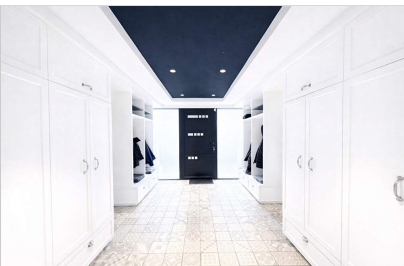
DIAGNOSTICS

- Date établissement Audit Energétique 01/04/2026
- Concerné par un Etat des Risques et Pollutions (ERP) Oui
- Date d'établissement Etat des Risques et Pollutions(ERP) 01/04/2026
- Soumis à l'affichage du DPE Oui
- Date établissement Diagnostic Energétique 01/04/2026
- Consommation énergie primaire C
- Valeur consommation énergie primaire 95 kWh/m2 par an
- Gaz Effet de Serre C
- Valeur Gaz Effet de serre 14 Kg CO2/m2/an
- Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard 2 266 €
- Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard 3 066 €
- Surface de référence 301



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 2 266€ et 3 066€ au (abonnement compris)

RÉFÉRENCE N° D2M172
ALBUM PHOTOS DU BIEN





RÉFÉRENCE N° D2M172
ALBUM PHOTOS DU BIEN

