

Annonce de vente à Saint-Ybars, Ariège

Ferme rénovée 141m² + T2 51m² + hangar sur 2,3ha bio

Idéal pour amoureux de la nature, mais avec le confort moderne, avec ses 12 ATOUTS :

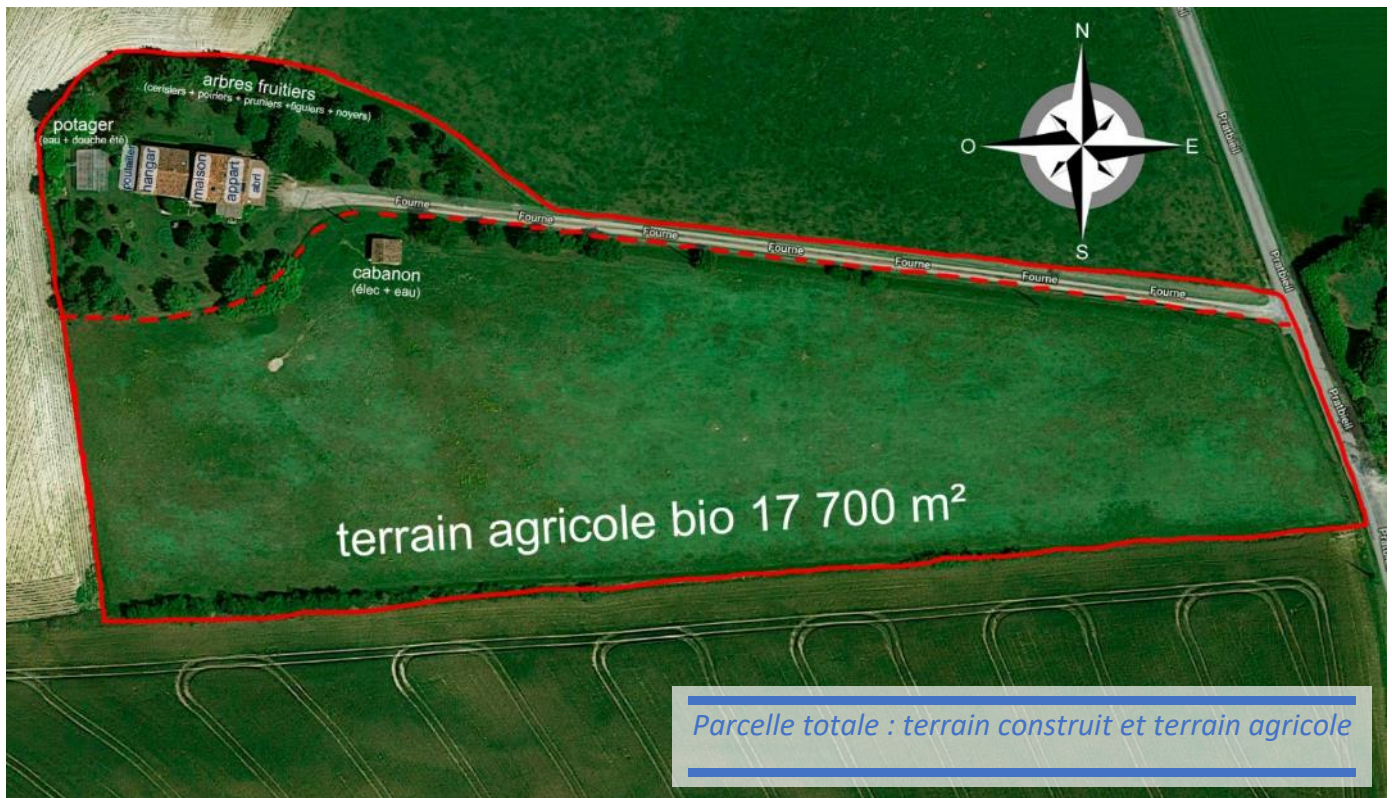
- 1) Exposition PLEIN SUD, entouré d'un terrain 3535 m², PLAT, piscinable, sans AUCUN VIS-A-VIS
- 2) Arbres FRUITIERS (3 cerisiers, 3 pruniers, 2 poiriers, 2 noyers, et une haie de figuiers)
- 3) TERRAIN AGRICOLE BIO, clôturé, de 17 700m² attenant. Il est nourri uniquement au crottin (merci aux 3 ânes), depuis 23 ans !
- 4) POTAGER 60m² bio aménagé avec récupérateur d'eau de 2 x 1000 litres
- 5) Dépendances : HANGAR 62m² + REMISE 45m² + 2 TERRASSES + Poulailler 15m² + Cabane à outils 7m² + Abri 4 voitures + Box 20m² (eau et élec. pour les 3 ânes, sur le terrain agricole)
- 6) FRAICHEUR naturelle l'été : l'inertie des murs épais en terre crue vous dispense de climatiseur énergivore
- 7) Un appart. T2 51m² indépendant loué à une professeure des écoles, vous permet des REVENUS réguliers et sûrs, sans les inconvénients habituels de la location
- 8) TRANQUILITE assurée : maison au bout d'un chemin de 221m. Pas de nuisances routière. Le premier voisin est à 300m : faites donc vos soirées avec musique en toute liberté !
- 9) Vue imprenable sur les Pyrénées
- 10) Soirées COCOONING devant la cheminée. Mais vous avez aussi un chauffage central (chaudière fioul DE DIETRICH)
- 11) Chauffe-eau solaire de 200 litres + un appoint électrique de 100 litres + double vitrage = économies d'énergie
- 12) Le hangar étant cadastré, vous avez possibilité de créer 6 logements indépendants, jusqu'à **89m² hab. SUPPLEMENTAIRES !** (après travaux, revenus locatifs possibles de 27 000€/an, me demander l'annexe)



Situation géographique :

Environnement très paisible, mais pas isolé :

- A 8 min. de SAINT-YBARS (ramassage école mat/primaire, médecin, pharmacie, boulangerie, garage voiture, pharmacie,...) et à 9 min. du fameux LAC (buvette, ombre, et plage de sable) où la baignade est autorisée l'été.
- A 10 min. de LEZAT (supermarché, école, collège, médecin, pharmacie, dentiste, kiné,...)
- A 14 min. de la GARE de CINTEGABELLE
- A 15 min. d'AUTERIVE (ville de 10 000 hab. tous commerces)
- A 23 min. de SAVERDUN ou de l'A64
- A 33 min. d'Ikéo TOULOUSE ou MURET
- A 49 min. du CHATEAU DE FOIX



Cas où vous l'habitez en l'état (192 m² habitables de 8 pièces, dont T2 loué)

Pas de travaux à prévoir, car la toiture est en bon état, et l'intérieur a été régulièrement entretenu.

Vous posez donc vos valises dans une vaste maison (RDC + étage) de 141m²

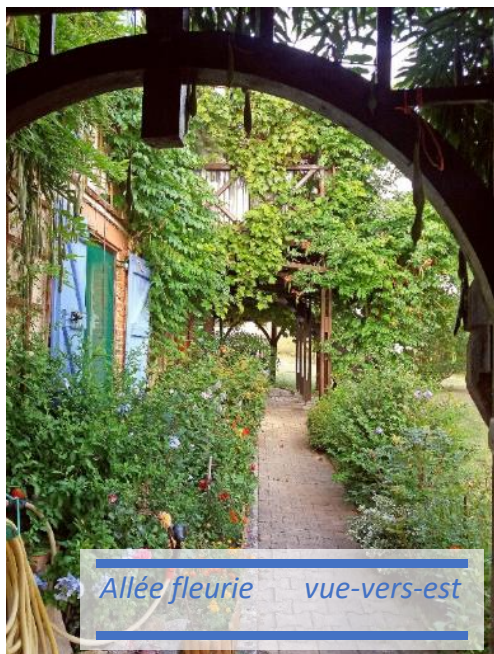
Au RDC : hall d'entrée (économie d'énergie) avec placard, cuisine équipée ouverte + séjour = 39m², buanderie 3,5m², ainsi qu'une vaste « salle télé » de 32m² + salle d'eau (douche, WC, lavabo) 5m². Le charme opère dès le premier apéro, sur la terrasse plein Sud 20m² abritée et ombragée

Au 1^{er} étage, une vaste chambre lumineuse mansardée de 16m² (calcul à 1,80m de hauteur, mais 38m² au sol !) avec Velux® face Nord, et rangements.

Puis 3 chambres de 10 à 11m² avec rangements, ainsi qu'un cabinet toilette 1m² (WC + lavabo)

NB : la taxe foncière est faible dans cette région : 1411€/an





Allée fleurie vue-vers-est



Jardin vue-vers-sud-ouest



Terrasse RDC vue-vers-est



Box ânes vue-vers-est



Chambre mansardée vue-vers-sud-est

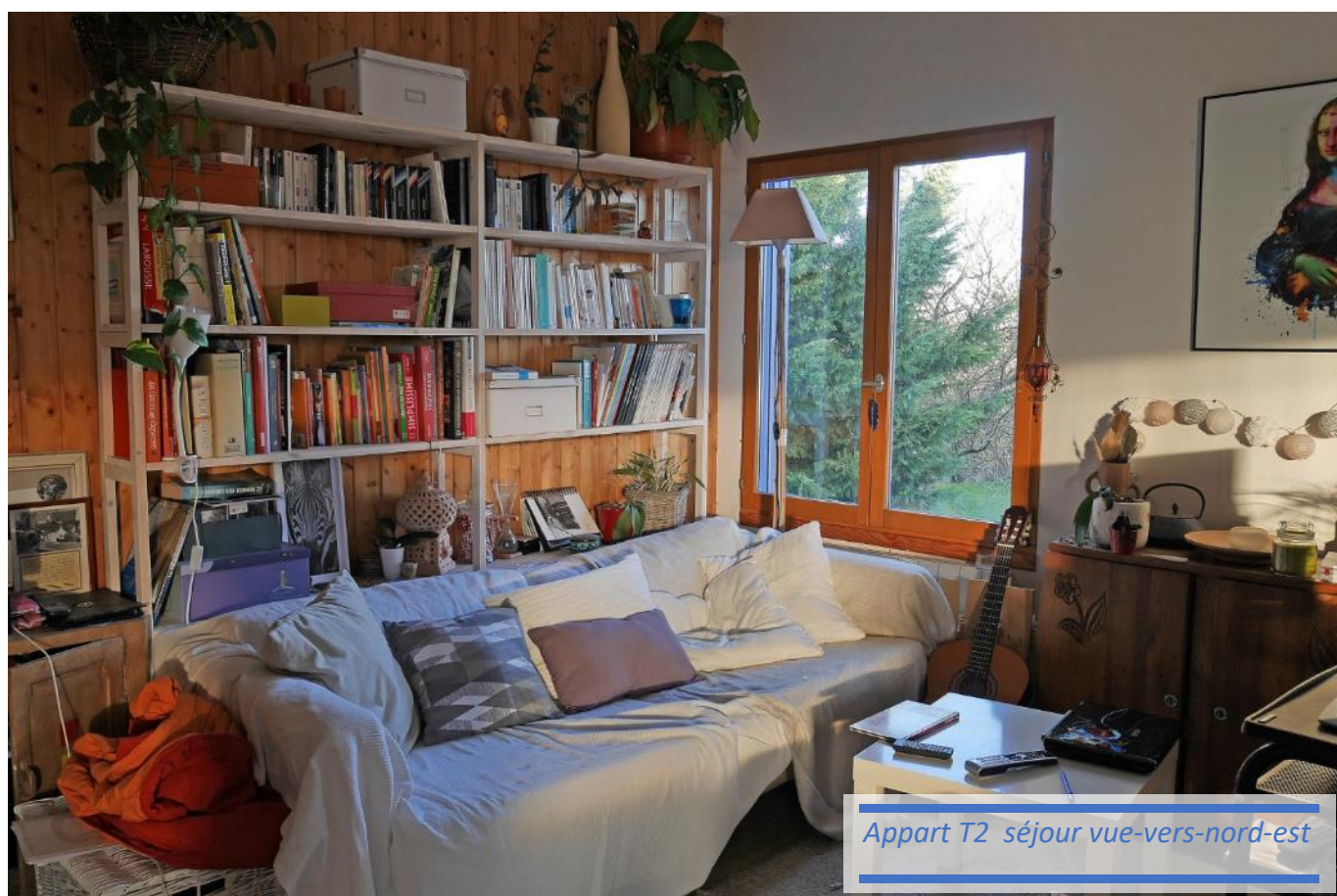


Chambre mansardée vue-vers-ouest

L'appartement T2 loué à l'étage est composé d'un séjour/cuisine de 31m², une chambre de 14m², une salle d'eau 5m² et nombreux rangements. Mais ce qui fait tout le charme, c'est sa belle terrasse en bois 15m², avec sa vue à couper le souffle. La locatrice actuelle est d'accord pour continuer à louer ou quitter les lieux, à votre convenance. Au besoin, ce logement peut être relié aux 3 chambres de l'habitation principale.



Appart T2 – terrasse vue-vers-est



Appart T2 séjour vue-vers-nord-est

Alors le prix, dans tout ça ?

Pour 192m² actuels en posant vos valises (voire 281m² après travaux), nous en demandons **320 k€** : petit prix par rapport aux possibilités !

D'ailleurs si vous prenez la décision avant le 15 Mars 2018, on vous offre les 3 ânes 😊



Pour les visites, contactez Tristan 06.89.09.26.39 tristoche@gmail.com