

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com
0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



6



6



5,3 ha



740 m2



YES



Ref : 79772

€ 2,650,000 Agency fees included

Exceptional Gascon Chateau with stunning views

Nestled in peaceful parkland bordered by a river, this beautifully restored château combines historic charm with modern comfort. Ideally located near a village with amenities, it offers breathtaking views over vineyards and countryside. The property features spacious living areas, including a grand entrance, elegant rooms with period details, and multiple terraces for outdoor relaxation. Luxurious en suite bedrooms, a cosy lounge, and ample storage. Additional highlights include charming outbuildings, a large office/atelier space, guest accommodation and landscaped grounds with a pool area. The property offers potential for further personalization and is perfect for those seeking tranquility and elegance in an idyllic setting.

Sewage system – septic tank

Heating – Fuel oil and wood

Taxes Foncière – 3800 euros annually

Distance airport – 1h30 minutes

Basic amenities – 12 minutes

DPE/GES– 139/43 -D

- Grant and elegant
- Separate Guest Accommodation
- Spacious office/atelier space
- Close to local amenities and services
- Sold furnished

Location: Department Gers, close to Eauze. Airport Toulouse approx. 1h30 min and TGV train station Agen at 60 minutes.

Access: Sitting on more than 5,5 hectares, parkland garden.

Layout: Total of 740m² habitable space. Main house 500m²

Ground floor:

- Living room 1 - 51 m²
- Living room 2 - terrace access - 34 m²
- Dining room - terrace access - 54 m²
- Library - 35 m²
- Kitchen - 87 m²
- Back kitchen - 14 m²

First floor :

- Landing - 45 m²
- Bedroom 1 - 28 m²
- Bedroom 2 + bathroom - 41 m²
- Bathroom - 29 m²
- Bedroom 3 + shower room - 30 m²
- Nursery or small bedroom en-suite - 14 m²

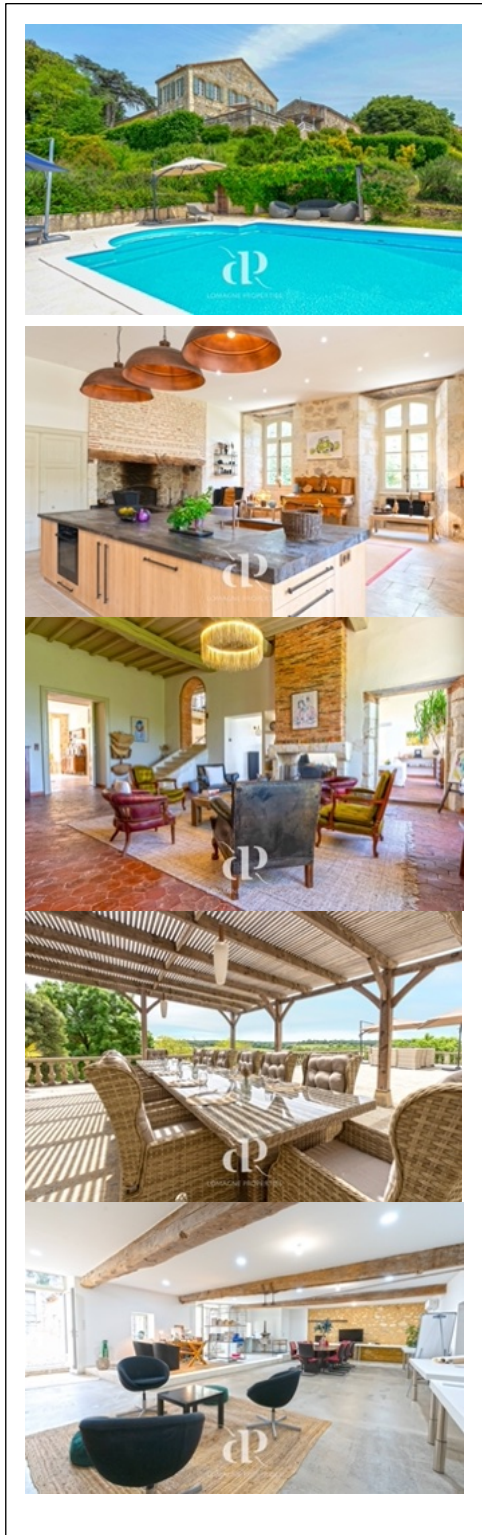
Outbuildings :

- Outbuilding 1 - 60 m²
- Work space - 104 m²
- Garage - 45 m²
- Boiler room - 43 m²
- First floor outbuilding - 263 m²
- Apartment 1 - 42 m²
- Apartment 2 - 60 m²
- Apartment 3 with mezzanine - 72.70 m²
- Chapel - 17 m²
- Outbuilding 2 - 165 m²

Condition: In excellent condition. Doubled glazing in wood. Fuel central heating. Recently renovated.

Additional info:

- Heated swimming pool (12m x 5m) – tiled terrace, pool house with WC, and summer kitchen
- Covered terrace to the side of the house
- 5,3 hectares = 13.2 acres
- Property tax 3800 euros annually



Comments: Our properties have been carefully selected for their location, character and charm. A house is sold unfurnished unless mentioned in the description. Agency fees payable by the seller. All measurements and distances are approximate. Information on the risks to which this property is exposed is available on the Georisques website. Non contractual document.

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com
0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

Niché dans un parc paisible bordé par une rivière, ce château magnifiquement restauré allie charme historique et confort moderne. Idéalement situé à proximité d'un village avec commodités, il offre des vues à couper le souffle sur les vignobles et la campagne. La propriété comprend des espaces de vie spacieux, dont une grande entrée, des pièces élégantes avec des détails d'époque et plusieurs terrasses pour se détendre en plein air. Des chambres luxueuses avec salle de bains, un salon confortable et de nombreux espaces de rangement. La propriété comprend également de charmantes dépendances, un grand bureau/atelier, des chambres d'hôtes et un parc paysager avec une piscine. La propriété offre un potentiel de personnalisation supplémentaire et est parfaite pour ceux qui recherchent la tranquillité et l'élégance dans un cadre idyllique.

Localisation : Département du Gers, près d'Eauze. Aéroport de Toulouse à environ 1h30 min et gare TGV d'Agen à 60 minutes.

Accès : Sur plus de 5,3 hectares, parc-jardin.

Aménagement : Total de 740m² d'espace habitable. Maison principale 500m²

Rez de chaussée :

- Salon 1 - 51 m²
- Salon 2 - accès terrasse - 34 m²
- Salle à manger - accès terrasse - 54 m²
- Bibliothèque - 35 m²
- Cuisine - 87 m²
- Arrière cuisine - 14 m²

Premier étage :

- Palier - 45 m²
- Chambre 1 - 28 m²
- Chambre 2 + salle de bain - 41 m²
- Salle de bain - 29 m²
- Chambre 3 + salle d'eau - 30 m²
- Chambre d'enfant ou petite chambre en suite - 14 m²

Dépendances :

- Dépendance 1 - 60 m²
- Espace de travail - 104 m²
- Garage - 45 m²
- Chaufferie - 43 m²
- Dépendance à l'étage - 263 m²
- Appartement 1 - 42 m²
- Appartement 2 - 60 m²
- Appartement 3 avec mezzanine - 72.70 m²
- Chapelle - 17 m²
- Dépendance 2 - 165 m²

État des lieux : En excellent état. Double vitrage en bois.

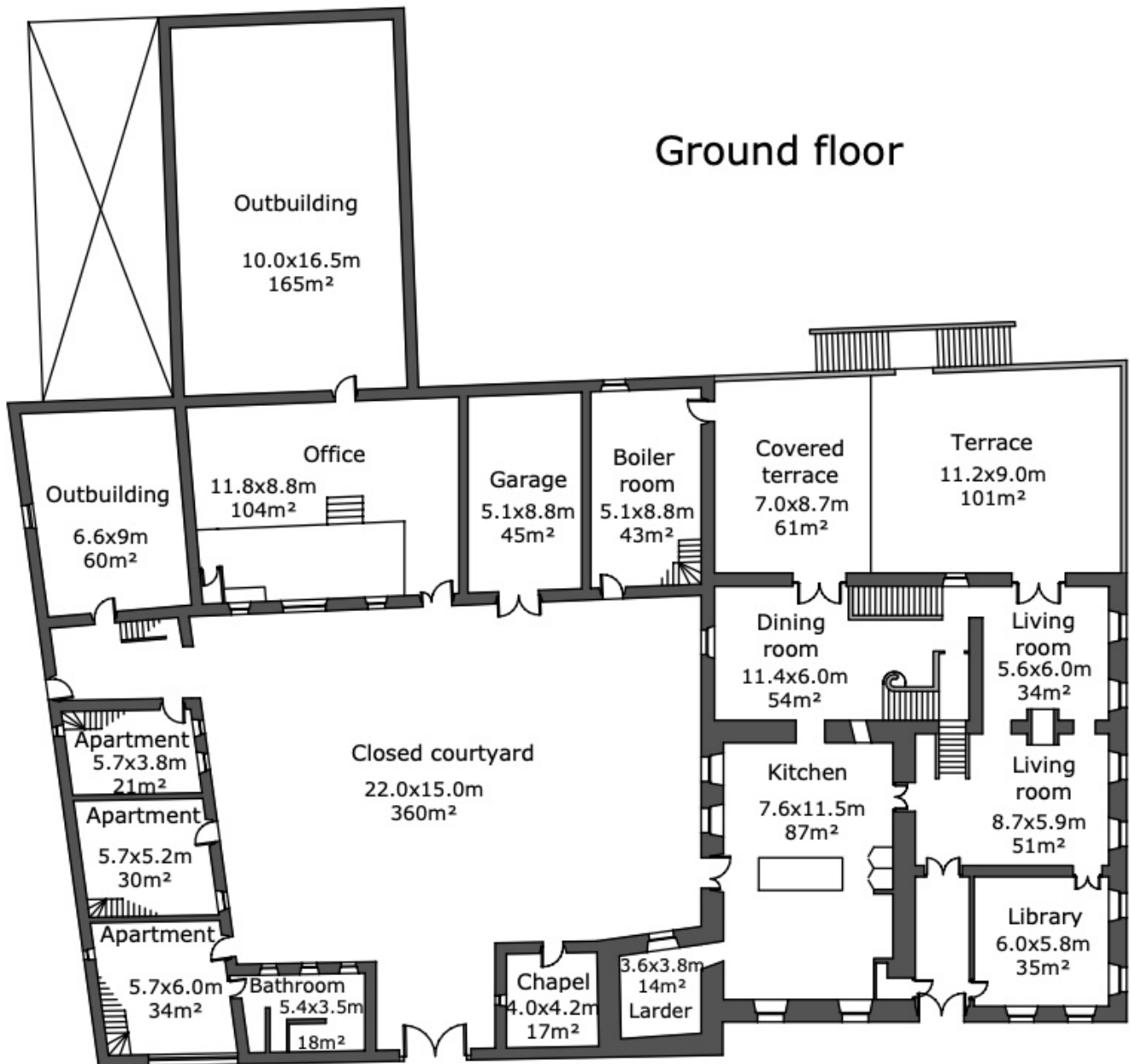
Chauffage central au fuel. Rénovation récente.

Informations complémentaires :

- Piscine chauffée (12m x 5m) - terrasse carrelée, pool house avec WC et cuisine d'été.
- Terrasse couverte sur le côté de la maison
- 5,3 hectares = 13.2 acres
- Taxe foncière 3800 euros par an

Commentaires : Nos propriétés ont été soigneusement sélectionnées pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Une maison est vendue non meublée sauf mention dans le descriptif. Honoraires d'agence à la charge du vendeur. Toutes les mesures et distances sont approximatives. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques. Document non contractuel.

Ground floor



FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

First floor

