

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



9



9



30897 m²



580 m²



OUI

EXCLUSIVE



Réf:100646

€ 599 000

FAI – payé par le vendeur

Le paradis au sommet d'une colline : Un domaine intemporel en pierre avec des vues panoramiques

EN EXCLUSIVITÉ AVEC LOMAGNE PROPERTIES ! A seulement 50 km de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, cette superbe propriété en pierre, accessible par une longue allée privée, offre 570m² d'espace au sommet d'une colline isolée avec des vues à couper le souffle. Reconstituée à partir d'une ruine il y a 30 ans, elle a besoin de quelques rénovations décoratives. Idéale pour recevoir ou comme maison familiale, elle comprend neuf chambres avec SDE, une cuisine spacieuse, deux salons et deux salles à manger - toutes les pièces sont claires et lumineuses. Une piscine privée, un pigeonnier et 3 hectares garantissent l'intimité. L'appartement indépendant est parfait pour un gardien, ce qui ajoute à la commodité. Alliant le charme rustique à l'espace et au confort, il s'agit d'une opportunité rare dans un endroit exceptionnel.

Système d'assainissement – fosse septique

Chauffage – central au fuel

Taxes Foncière – 5229€ pa

Distance aéroport – 65 minutes

Services – 3 minutes

DPE/GES – E 182/E 57

- Position privée et dominante
- Idéal pour recevoir des invités
- Pièces spacieuses et généreuses
- Pigeonnier and appartement
- Proche des commodités

Localisation : Département du Gers (32), près de Mauvezin. Gare d'Agen à 60 minutes (TGV).
Aéroport international de Toulouse Blagnac à 50 minutes.

Accès : Au milieu de ses 3 hectares de terrain. Entourée de terres agricoles, on y accède par une longue allée.

Intérieur : Total +/- 580m²

Rez-de-chaussée :

- o Entrée/Hall - 28m²
- o Salon/Salle à manger - 43m² - sol carrelé - cheminée
- o Cuisine - 17m² - aménagée et équipée
- o Arrière cuisine - 7,5m²
- o 2ème réception/salle à manger - 25m²
- o Salon/salle à manger - 41m² - utilisé comme salle de yoga
- o Chambre 1 - 16m²
- o Salle de bain 1 - 4,5m² - avec douche, WC et lavabo
- o Buanderie - 8m²
- o Cave à vin - 7,5m²
- o Appartement - entrée séparée - salon/cuisine à manger (30m²), chambre (15m²), salle de bain (4,5m² - avec douche, WC et lavabo)

Premier étage :

- o Palier - 25 m²
- o Chambre principale 2 - 56m² - salle de bain en suite - avec bureau
- o Salle de bains - 17,5 m² - baignoire, douche, WC, double lavabo
- o Lingerie - 7,8m²
- o Chambre 3 - 42,5m² - en suite
- o Salle de bain - 17,5m² - baignoire, lavabo et WC
- o Buanderie (11m²)
- o Chambre 4 - 39,5m² - douche en suite, WC, lavabo (4,5m²)
- o Chambre 5 - 21m² - douche en suite, WC, lavabo (4,5m²)
- o Chambre 6 - 22m² - douche en suite, WC, lavabo (4,5m²)
- o Chambre 7 - 21m² - douche en suite, WC, lavabo (4,5m²)
- o Chambre 8 - 23m² - douche en suite, WC, lavabo (4,5m²)

Extérieur :

- Pigeonnier : nouvelle toiture - environ 30m² - avec mezzanine - peut être converti en espace de vie (sous réserve de permis de construire).
- Garage/atelier d'environ 45m²
- Piscine 12 x 6 m, depuis 2013, chlore, liner changé en 2022, couverture enroulable.
- Pool house à côté de la piscine avec WC, douche et vestiaire
- 3,1 hectares de terrain, principalement boisé avec 1 hectare de 'jardin' autour de la maison
- Puits d'une profondeur de 30 m avec de l'eau toute l'année

Informations supplémentaires :

- Internet par fibre optique bientôt disponible - actuellement avec ADSL
- Très bon état avec une construction solide
- Simple vitrage
- Chauffage central au fuel
- Entièrement reconstruit à partir de ruines il y a environ 30 ans.
- DPE E 182/E 57
- Taxe foncière – 5229€ pa



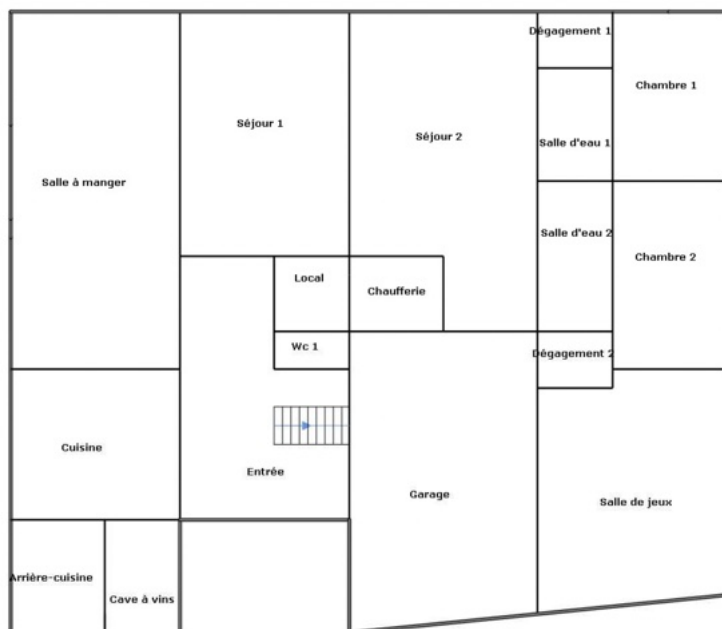
Commentaires : Nos propriétés ont été soigneusement sélectionnées pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Une maison est vendue non meublée, sauf mention contraire dans la description. Frais d'agence à la charge du vendeur. Toutes les mesures et distances sont approximatives. Les informations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

FOR SALE

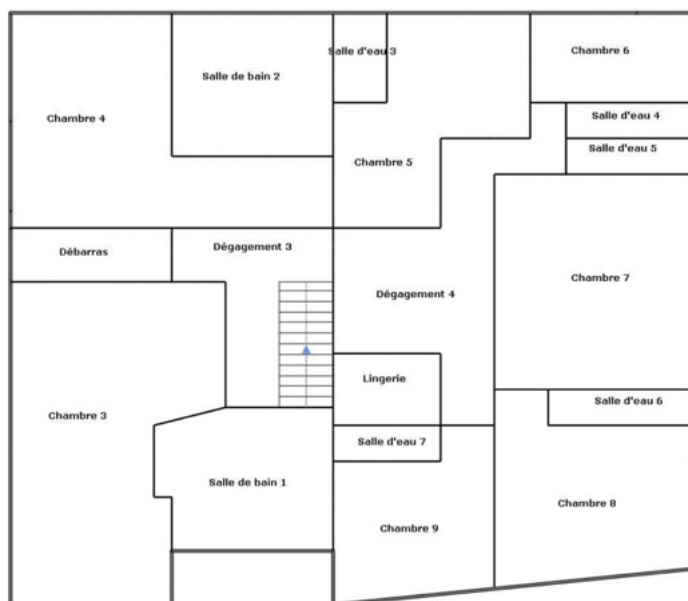
lomagne.properties@gmail.com
0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



----- Rez de chaussée -----



----- 1er étage -----