

# FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



4



1,66 h



295m²



OUI



Réf : 88980

€ 658 000

FAI, payé par le vendeur

## Amoureux du golf, des voitures et de la nature, cette maison est faite pour vous !

Cachée hors des sentiers battus se trouve cette charmante Maison de Maître, entourée de son propre jardin et avec des vues sur la campagne gersoise. La propriété a été rénovée en partie et d'autres parties n'attendent qu'un nouveau propriétaire pour s'en emparer. La maison et ses environs ne demandent qu'à accueillir des grandes familles - le double salon avec cheminée en pierre est un endroit parfait pour se réunir, la cuisine, ouverte sur la salle à manger est un paradis social, il y a beaucoup d'espace pour que tout le monde puisse dormir et l'espace piscine avec terrasse est super accueillant pendant les mois d'été, avec le calme et la tranquillité de la campagne tout autour. C'est aussi un paradis pour les amoureux de la voiture avec le grand garage professionnel ! Et le gîte est un bonus, qui pourrait fournir des revenus, ou tout simplement être un espace supplémentaire pour les amis. Avec de l'espace pour convertir et déménager, il y a des possibilités infinies pour cette belle maison. Jardin plat facile à gérer, le tout magnifiquement entretenu, et vaut bien une visite.

**Système d'assainissement** – une fosse

septique aux normes

**Chauffage** – fuel

**Taxe Foncière** – 4042€ pa

**Distance aéroport** – 1hr 20 minutes

**Services** – 7 minutes

**DPE/GES** – D154/D47

- **Situation très calme mais pas isolée**
- **Piscine 10m x 5m**
- **Gîte récemment rénové - opportunité d'affaire**
- **Garage professionnel**
- **Près du Golf de Fleurance**

**Situation :** Situé dans le Gers (32), à 1h20 de l'aéroport international de Toulouse Blagnac et à moins d'une heure de la gare d'Agen TVG avec des liaisons vers Bordeaux et Paris.

**Accès :** Par une longue allée rurale privée, sans voisins proches et sans vis-à-vis. Entouré d'arbres et de nature. A 5 km d'un bourg avec toutes les commodités (Fleurance).

**Surface habitable :** 295m<sup>2</sup>

**Maison principale au rez-de-chaussée :**

- Hall d'entrée (13,6m<sup>2</sup>) - charpente apparente.
- Salon (62,5m<sup>2</sup>) - Double salon avec cheminée, tomettes et portes-fenêtres donnant sur le jardin.
- Cuisine (12,7m<sup>2</sup>) - une modernisation peut être nécessaire menant à la SàM (20,4m<sup>2</sup>)
- Salle à manger (20,4m<sup>2</sup>) - sol carrelé, cheminée décorative
- Salle d'eau (6,3m<sup>2</sup>) - douche, lavabo et WC séparé
- Buanderie (15,1m<sup>2</sup>) - armoire avec réservoir d'eau chaude, mène à la salle de douche, cave à vin et peut communiquer avec le gîte.
- Deuxième WC sous l'escalier

**Maison principale au premier étage :**

- Chambre 1 (24,1m<sup>2</sup>) - parquet, cheminée en marbre.
- Bureau/chambre d'enfant (19,9m<sup>2</sup>) - communique avec les chambres 1 & 2
- Chambre 2 (21,4m<sup>2</sup>) - sols en bois, cheminée en marbre
- Chambre 3 (17,9m<sup>2</sup>) - sols en bois d'origine
- Salle de jeux/rangement (16,4m<sup>2</sup> - 5m<sup>2</sup> avec une hauteur de chute adéquate)
- Douche 1 (5m<sup>2</sup>) - nouvelle douche à l'italienne et lavabo
- Douche 2 (4,75m<sup>2</sup>) - nouvelle douche à l'italienne et deux lavabos
- WC séparés
- Palier et couloir (16m<sup>2</sup>) - mène au grenier qui peut être rénové, escalier d'époque

**Gîte (50m<sup>2</sup>) :**

- Espace de vie (21,7m<sup>2</sup>) - ancienne cheminée, entrée séparée, pas de cuisine (à aménager)
- Chambre à coucher (11,6m<sup>2</sup>)
- Salle d'eau (12,7m<sup>2</sup>) - nouvelle douche à l'italienne, deux lavabos, WC
- Couloir (3,6m<sup>2</sup>)

**Extérieur :**

- Piscine 10m x 5m - eau salée avec liner et couverture électrique
- Garage/atelier professionnel avec bureau (9m<sup>2</sup>) et espace pour trois voitures, équipé d'air conditionné, construit en 2017 (92m<sup>2</sup> + 30m<sup>2</sup>)
- Puits - pas de pompe, toujours de l'eau.
- Arbres fruitiers - cerisier, noyer, prunier...
- Toiture en bon état
- Double vitrage bois partout
- Dépendances - garage 50m<sup>2</sup>, équipement de piscine (6m<sup>2</sup>), chai (15m<sup>2</sup>) et espace de stockage (21m<sup>2</sup>).
- 1,5 h de jardin arboré, très bien entretenu et une longue allée privée.

**Informations complémentaires :**

- DPE D 154/D 47
- Chauffage central au fuel et cheminée dans le salon
- Générateur de revenus - sur un sentier pédestre qui rejoint le GR 65
- Fibre optique disponible - non raccordée
- Près du Golf de Fleurance



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. Document non contractuel.

# FOR SALE

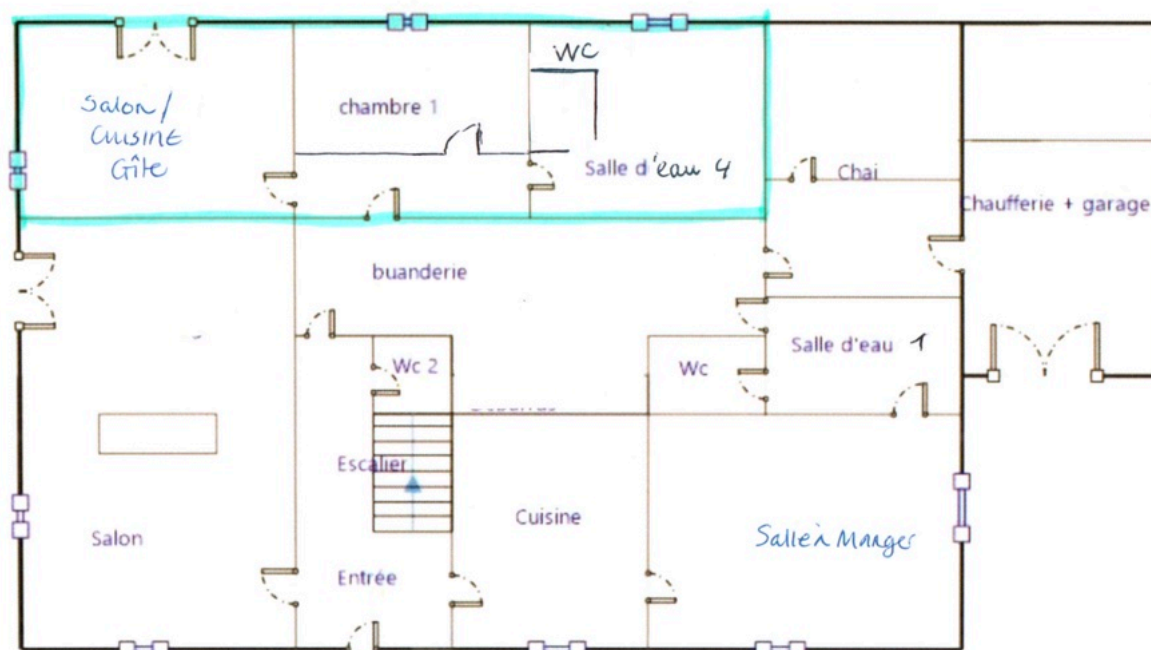
lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

## Ground floor – main house and gîte



## First floor

