

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



5



662m2



238m2



OUI



Réf : 83529

370 000 €

FAI - payés par le vendeur

## Maison de village lumineuse avec vue sur les Pyrénées

Cette maison de village magnifiquement rénovée près de St. Clar offre une atmosphère chaleureuse et accueillante et convient parfaitement aux rassemblements. Avec quatre chambres spacieuses, cinq salles de bains/douches, un double salon et un bureau confortable avec une cheminée, elle offre beaucoup d'espace pour la famille et les amis. La charmante cuisine s'ouvre sur une belle terrasse, où l'on peut dîner en groupe tout en profitant d'une vue imprenable sur la campagne vallonnée et même sur les Pyrénées, ce qui donne l'impression que le modeste jardin est immense. Fait inhabituel pour une maison de village, elle comprend deux garages, une caractéristique exceptionnelle qui ajoute à la polyvalence. Cette maison est idéale pour ceux qui recherchent une résidence permanente ou un lieu de vacances tranquille. Avec son cadre magnifique et son agencement flexible, elle représente également une excellente opportunité pour ceux qui souhaitent créer une chambre d'hôtes, offrant à la fois du charme et une vue incomparable depuis le salon, la chambre principale, la terrasse et la piscine.

**Système d'assainissement** – Tout à l'égout

**Chauffage** – Climatisation réversible,  
poêle à bois et radiateurs électriques

**Taxe Foncière** – 880€ pa

**Distance aéroport** – 1h

**Services** – 8 mins

**DPE/GES** – C174/B6

- **Vue sur les Pyrénées**
- **Rénovation récente**
- **Bien de caractère**
- **Chambre et SDB au RDC**
- **Possibilités de chambres d'hôtes**

**Location :** Dans le Nord Est du département du Gers (32) à proximité de St Clar. Toulouse Blagnac à 60 mins, Gare TGV d'Agen à 50 mins. Commerces et services à 8 mins

**Accès :** Mitoyenne d'un côté, sans vis-à-vis, vues sur les montagnes.

**Intérieur:** Total 238m<sup>2</sup>

**RDC :**

- o Entrée et hall (15m<sup>2</sup>)
- o Cuisine (18,6m<sup>2</sup>) - cheminée insert
- o Arrière-cuisine (3,8m<sup>2</sup>)
- o Salon-salle à manger (49m<sup>2</sup>) - avec arches et murs en pierre
- o Chambre 1 (13 m<sup>2</sup>)
- o Salle de bain (7,4 m<sup>2</sup>) - douche, baignoire, WC et double lavabo
- o Deuxième salon/bureau (37 m<sup>2</sup>)
- o Salle de bain (4m<sup>2</sup>) - douche, WC, lavabo

**Premier étage :**

- o Palier (28 m<sup>2</sup>)
- o Chambre 2 (17,4 m<sup>2</sup>)
- o Salle de bain (13,9 m<sup>2</sup>) - douche, baignoire, WC, lavabo et manteau de cheminée
- o Chambre 3 (12,4 m<sup>2</sup>) - ensuite
- o Salle de bains (5 m<sup>2</sup>) - douche, WC et lavabo
- o Chambre 4 (12,4m<sup>2</sup>) - ensuite
- o Salle de bain (6,5 m<sup>2</sup>) - baignoire, WC et lavabo
- o Salle de bains (6,5 m<sup>2</sup>) - baignoire, WC et lavabo o Chambre à linge (3m<sup>2</sup>)

**Extérieur :**

- Garage/atelier/stockage intérieur - (20m<sup>2</sup>) - accessible depuis le deuxième salon, donnant accès à la salle de musique
- Entrepôt de jardin (20m<sup>2</sup>)
- Cuisine d'été - (15m<sup>2</sup>)
- Piscine hors sol 8 x 4m - donnant une sensation de piscine à débordement
- Hangar - garage ouvert (30m<sup>2</sup>)
- Terrasse sur le côté de la propriété
- Une partie du jardin (150m<sup>2</sup>) se trouve devant la propriété, séparée par un chemin commun qui est actuellement utilisé pour garer la voiture.

**Informations complémentaires :**

- Double vitrage en PVC
- Climatisation réversible et poêle à bois et quelques panneaux électriques
- Rénovation récente
- Taxe Foncière : 880 € par an
- Internet par fibre optique
- Livraison de la boulangerie à la porte d'entrée - 6 jours par semaine
- Pièce supplémentaire (35m<sup>2</sup>) - à finir - actuellement salle de musique – au dessus du garage
- DPE/GES – C174/B6



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.

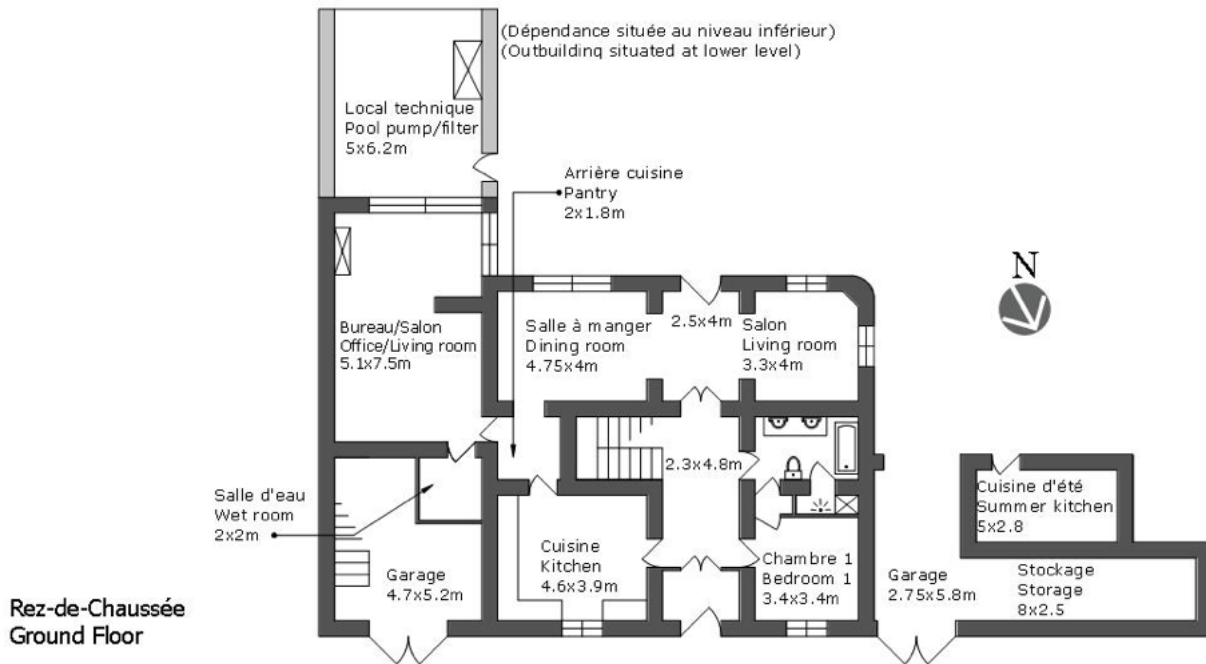
# FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



First floor  
Première étage

