

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



2



2630 m2



179 m2



NON



Réf: 91987

€ 319 000

FAI – payé par le vendeur

## Maison de village avec deuxième logement et vue imprenable

Bienvenue dans cette charmante maison située en Lomagne, située dans le Tarn-et-Garonne près du Gers. Ici, vous apprécierez le rythme doux de la vie à la campagne tout en restant connecté à toutes les commodités de la vie. Perchée sur un éperon rocheux, la maison offre une vue imprenable sur les collines ondulantes et les vallées verdoyantes qui se colorent chaque printemps. À l'intérieur, le propriétaire a rénové les espaces avec amour, en préservant l'authenticité des lieux : cheminées d'origine et pièces douillettes débordant de charme gascon. Avec quatre chambres réparties dans les deux habitations indépendantes, elle est parfaite pour accueillir des amis et de la famille ou pour lancer une activité de location de vacances. A l'extérieur, un terrain généreux invite à la détente, au jardinage et à l'imprégnation de l'atmosphère paisible. Une dépendance supplémentaire offre un potentiel intéressant pour un espace de vie supplémentaire ou des projets créatifs. A quelques pas de là, vous découvrirez un majestueux château datant du 13ème siècle, véritable trésor local !

**Système d'assainissement** – fosse septique

**Chauffage** - Climatisation réversible, poêle à bois, poêle à granulés et radiateurs électriques

**Taxes Foncière** - 789€ pa

**Distance aéroport** - 70 minutes

**Services** - 7 minutes

**DPE/GES** – D223/B7

- Belle vue
- Propriété avec du caractère
- Deuxième maison
- Un village attrayant
- Plus d'espace habitable possible

**Situation :** Dans le Tarn et Garonne (82) à la frontière du Gers, tout près de Saint Clar (32). Aéroport international de Toulouse à 70 minutes et gare TGV d'Agen à 45 minutes. Commerces et services à 7 mn.

**Accès :** En bordure d'un village avec un châteaux sans commodités, vue sur les collines de Gascogne.

**Intérieur :** Total 179 m<sup>2</sup>

#### Maison principale

- o Cuisine (26m<sup>2</sup>) - comprend une cuisine nouvellement équipée, une grande cheminée avec un poêle à bois et des placards d'origine. Des marches mènent à :
- o Salon (24,4m<sup>2</sup>) - murs en pierre, cheminée ancienne, marches menant à
- o Chambre 1 (25m<sup>2</sup>) - poutres, nouveau sol PVC haut de gamme
- o Salle de douche (6,2m<sup>2</sup>) - douche, WC, évier et espace pour la machine à laver
- o Dressing/placard (4m<sup>2</sup>)
- o Chambre 2 (15m<sup>2</sup>) - porte vitrée pour apporter de la lumière et des vues sur la campagne.

#### Deuxième maison

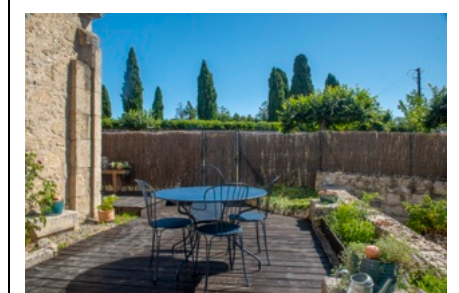
- o Cuisine/salon (31,5m<sup>2</sup>) - cuisine nouvellement équipée, poêle à granulés, murs en pierre, entrée latérale
- o Chambre 1 ou salon (15m<sup>2</sup>) - accès à la nouvelle terrasse en travertin avec vue
- o Salle d'eau (3m<sup>2</sup>) - douche, WC, lavabo, en bon état.
- o Chambre 2 (17, 2m<sup>2</sup>) - porte vers la terrasse et fenêtre

#### Extérieur :

- Garage/atelier/stockage (22m<sup>2</sup>)
- Grange en bon état avec un nouveau toit. Deux pièces de 12m<sup>2</sup> et 22m<sup>2</sup>. Elles peuvent être converties en espace habitable ou utilisées pour le stockage.
- Deux terrasses - une de 45m<sup>2</sup>, nouvellement faite en travertin, une de 32m<sup>2</sup> en bois, devant la maison.
- Remise pour meubles de jardin, etc.
- Portails d'accès au jardin permettant l'entrée des voitures. Espace pour construire un abri de voiture
- Arbres fruitiers
- Une partie du jardin se trouve sur un niveau séparé auquel on accède par des marches en pierre.
- Un « puisard » pour drainer et stocker l'eau utilisée pour le jardin.
- Parterres surélevés pour les herbes et les légumes
- Jardin essentiellement plat
- Climatisation réversible et poêle à bois avec quelques radiateurs électriques dans la maison principale, un poêle à granulés dans le second logement.
- Les travaux récents comprennent deux nouvelles cuisines, des travaux dans la chambre principale, des travaux d'électricité, une nouvelle salle d'eau, l'installation d'une climatisation réversible dans la chambre principale, une nouvelle terrasse en travertin, un nouvel abri de jardin, un nouveau toit sur la dépendance avec des fenêtres velux.
- Les deux maisons ont leur propre entrée.

#### Informations complémentaires :

- Taxe foncière 789€ par an
- Fibre optique disponible, connecté à internet.
- DPE/GES - D 223/B7
- Simple vitrage

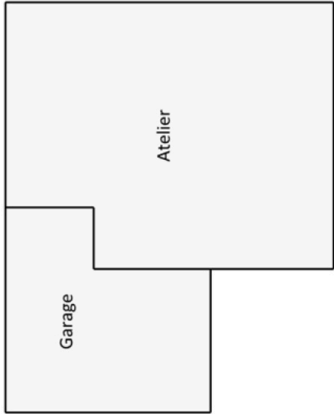


Commentaires : Nos biens ont été soigneusement sélectionnés pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Une maison est vendue non meublée, sauf mention contraire dans le descriptif. Honoraires d'agence à la charge du vendeur. Toutes les mesures et distances sont approximatives. Des informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site web de Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Document non contractuel.

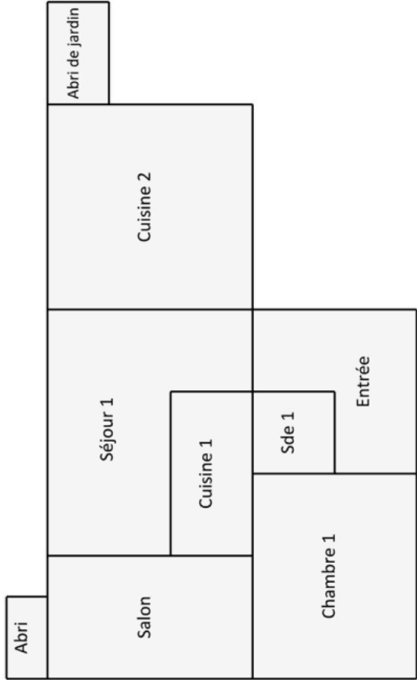
**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



**Rez de chaussée**



**Etage**

