



Réf : 85414

€ 450 000

FAI – payé par le vendeur

Pure Romance dans un refuge champêtre intemporel et écologique

Cette belle maison en pierre, nichée au cœur de la campagne gersoise, à proximité des charmants bourgs de Lectoure et de Saint Clar, est pleine de caractère et d'éléments originaux, conservant son charme authentique. La maison principale offre quatre chambres spacieuses, un salon confortable avec un poêle à bois et une grande cuisine avec une Aga, tout en offrant un potentiel de rénovation. En outre, deux petits gîtes magnifiquement rénovés - l'un dans l'ancien pigeonnier et l'autre attenant à la maison - offrent un hébergement idéal pour les hôtes. Les vastes jardins sont remplis d'arbres fruitiers, tandis que le jardin du niveau inférieur crée une ambiance romantique et sereine près du ruisseau, de l'étang et de la forêt de bambous, offrant une retraite naturelle paisible. Des matériaux de rénovation écologiques ont été utilisés pour soutenir la durabilité, ainsi qu'un assainissement écologique, tandis qu'un atelier et un parking couvert ajoutent à l'aspect pratique de la propriété.

Système d'assainissement – Système de phytoépuration

Chauffage – Bois (polyflamme) & électrique

Taxe Foncière – 1058€ pa

Distance aéroport – 65 minutes

Services – 7 minutes

DPE/GES – D 219/C 23

- **Éléments originaux**
- **Deux petits gîtes rénovés avec soin**
- **Petit ruisseau, étang et forêt de bambous**
- **Abri trois voitures et atelier**

Situation : situé dans le Gers (32) Aéroport international de Toulouse à 65 min. - Gare TGV d'Agen à 40 min. Commerces et services à 7 minutes à Saint Clar.

Accès : Situation rurale, entourée de terres agricoles. Accès par une longue route. Dépendances voisines appartenant à l'agriculteur (peu utilisées).

Intérieur : Total 304 m²

Rez de chaussée :

- Hall d'entrée (17m²) avec poêle à bois Godin
- Salon (26,5m²) murs en pierres apparentes, poêle à bois, tomettes anciennes
- Cuisine (28m²) cheminée d'origine avec système de chauffage polyflamme
- Salle de yoga (30m²) ou Chambre, avec porte vers le jardin
- Chambre 1 (27m²)
- Passage avec espace de rangement sous l'escalier (12m²)
- Salle de bain avec baignoire et double lavabo (10m²)
- WC séparés
- Atelier/buanderie/rangement avec accès au jardin (30m²)

Premier étage :

- Palier (25m²) poutres apparentes, plancher en bois
- Chambre (65m²) avec cheminée, poutres, plancher en bois
- Chambre (18m²) avec WC
- Espace à rénover (29m²) plancher en bois

Extérieur

- Pigeonnier : Salon et SDE au RDC, chambre au 1^{er} étage (28m²)
- Gîte : Chambre et SDE reliées par une terrasse à une kitchenette/salon (25m²)
- Environ 5000m² de jardin et 3000m² de bois
- Abri de 53m² pour trois voitures
- puits
- Jardin en contrebas avec ruisseau, étang et forêt de bambous
- Nouveau système écologique d'épuration des eaux usées (Phyto purification) - 2021

Informations supplémentaires :

- Taxe foncière 1058€ pa
- Possibilité d'installer la fibre optique. Actuellement ADSL.
- Simple vitrage
- Chauffage - Bois (polyflamme) & électrique
- DPE/GES – D 219/C 23
- Matériaux écologiques utilisés lors de la rénovation



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



LOMAGNE PROPERTIES

Référence : 85414



Ground floor
Rez de chaussée



Lomagne Properties
Maisons de caractères

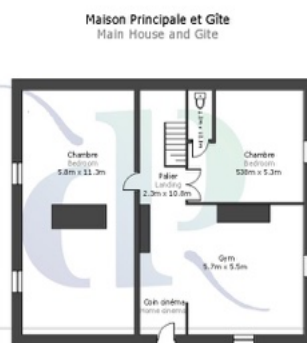
lomagne.properties@gmail.com
www.lomagne-properties.com

These plans are for marketing purposes only and all measurements are approximate.
Ces plans sont destinés à des fins de marketing uniquement et toutes les dimensions sont approximatives.



LOMAGNE PROPERTIES

Référence : 85414



First floor
Première étage



Lomagne Properties
Maisons de caractères

lomagne.properties@gmail.com
www.lomagne-properties.com

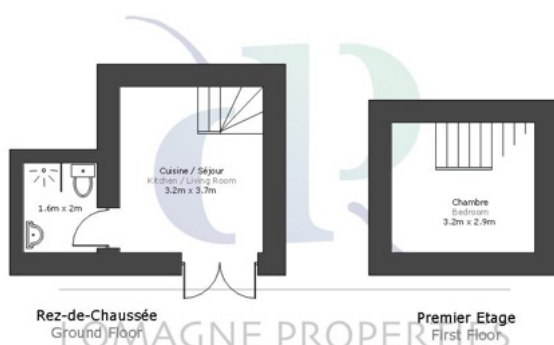
These plans are for marketing purposes only and all measurements are approximate.
Ces plans sont destinés à des fins de marketing uniquement et toutes les dimensions sont approximatives.



LOMAGNE PROPERTIES

Référence : 85414

Pigeonnier



Lomagne Properties
Maisons de caractères

lomagne.properties@gmail.com
www.lomagne-properties.com

These plans are for marketing purposes only and all measurements are approximate.
Ces plans sont destinés à des fins de marketing uniquement et toutes les dimensions sont approximatives.