

# FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



5



2



7800m2



370m2



OUI



Réf : 88982

€ 599 000

FAI – payé par le vendeur

## Charmante maison avec vue panoramique et granges

Cette charmante ferme rénovée est synonyme d'espace, de lumière et des vues les plus époustouflantes que vous puissiez imaginer. Située dans un cul-de-sac paisible, elle offre une intimité et un calme absolus. Le cœur de la maison est une salle de séjour spectaculaire avec des plafonds à pleine hauteur et deux mezzanines, créant une merveilleuse sensation d'ouverture. La cuisine est vaste - parfaite pour recevoir et partager de longs repas en toute décontraction. Il y a quatre chambres à coucher, dont une suite parentale spacieuse avec une grande salle de bains relaxante, ainsi qu'une deuxième salle de bains au rez-de-chaussée. Une cinquième chambre pourrait facilement être créée. Un beau jardin bien entretenu de presque 8000m2, principalement composé de prairies, est parsemé d'arbres matures qui offrent de l'ombre et du charme. La grande piscine jouit de la même vue panoramique que l'ensemble du domaine, tout simplement à couper le souffle. Plusieurs dépendances offrent des possibilités infinies pour les loisirs ou les activités professionnelles. Pas de circulation, pas de voisins, pas de soucis dans cette idylle rurale.

**Système d'assainissement** – fosse septique aux normes

**Chauffage** – central au fuel plus poêle à bois

**Taxe Foncière** – 2062€ pa

**Distance aéroport** – 1hr 10 minutes

**Services** – 10 minutes

**DPE/GES** – C 159/C 22

- Très calme avec des vues fabuleuses
- Piscine au sel, 12m x 6m
- Nombreuses dépendances en bon état
- Très bonne présentation
- Efficacité énergétique

**Situation :** Situé dans le Tarn et Garonne (82) très près du Gers, à 1h10 de l'aéroport international de Toulouse Blagnac et à 40 minutes de la gare d'Agen TVG avec des liaisons vers Bordeaux et Paris.

**Accès :** Pas de voisins proches ni de vis-à-vis. Située sur un chemin rural sans circulation, avec vue sur le village.

**Surface habitable :** 348m<sup>2</sup>

**Rez-de-chaussée :**

- Hall d'entrée (25,1m<sup>2</sup>) - sol carrelé
- Salon (57,4m<sup>2</sup>) - plafond cathédrale, poêle à bois, escalier
- Cuisine (41,4m<sup>2</sup>) - entièrement équipée, porte vers le jardin, air conditionné
- Garde-manger (11,7m<sup>2</sup>) - accès à la grange
- Bureau (10m<sup>2</sup>)
- Chambre 1 (15m<sup>2</sup>)
- Chambre 2 (13m<sup>2</sup>) - avec placard intégré
- Salle d'eau (6m<sup>2</sup>) - douche, lavabo, WC, récemment rénovée.
- Couloir (12,3m<sup>2</sup>) - porte donnant sur le jardin côté piscine, placard à chaussures.
- Deuxième salon ou chambre à coucher (32,6m<sup>2</sup>) - sol carrelé.
- Espace de rangement propre à côté de l'office (38m<sup>2</sup>)
- Buanderie et chaufferie (12,5m<sup>2</sup>) - accès par l'extérieur

**Premier étage :**

- Chambre principale (45m<sup>2</sup>) - sol en bois, poutres, fenêtres velux, haut plafond
- Salle de bain attenante (26,5m<sup>2</sup>) - baignoire sur pied avec vue, douche, lavabo, WC, sèche-serviettes, radiateur.
- Chambre 4 (22,8m<sup>2</sup> - empreinte de 12,5m<sup>2</sup>)
- Mezzanine 1 ouverte sur le salon (17,4m<sup>2</sup>)
- Mezzanine 2 ouverte sur le salon (22m<sup>2</sup>) - accès au grenier/espace de stockage de 80m<sup>2</sup>

**Dépendances :**

- A - Garage (40m<sup>2</sup>) - pour deux voitures, abrite l'équipement de la piscine
- B - Hangar (92m<sup>2</sup>) - ouvert sur un côté
- C - Grange (60m<sup>2</sup>) à côté d'une 'terrasse' de 53m<sup>2</sup> (le toit de la grange a besoin d'attention)
- D - Ancienne cuisine d'été (17,25m<sup>2</sup>) - cheminée, électricité et eau à côté de l'ancienne porcherie.
- E - Grange attenante à la maison (150m<sup>2</sup>) - sous le toit de la maison
- F - Carport (32m<sup>2</sup>) pour deux/trois voitures

**Extérieur :**

- Piscine 12m x 6m au sel avec liner
- Terrasse couverte pour barbecue avec vue sur le village
- Abri du bois couvert
- Terrasse couverte de la piscine (18m<sup>2</sup>)
- Toiture en bon état
- Double vitrage en bois partout, sauf dans les deux chambres du rez-de-chaussée
- 7800m<sup>2</sup> de jardin, très bien entretenu

**Informations supplémentaires :**

- DPE C 159/C 22
- Chauffage central au fuel et poêle à bois dans le salon
- Fibre optique disponible



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](mailto:lomagne.properties@gmail.com)

0033 (0) 7.60.85.21.76

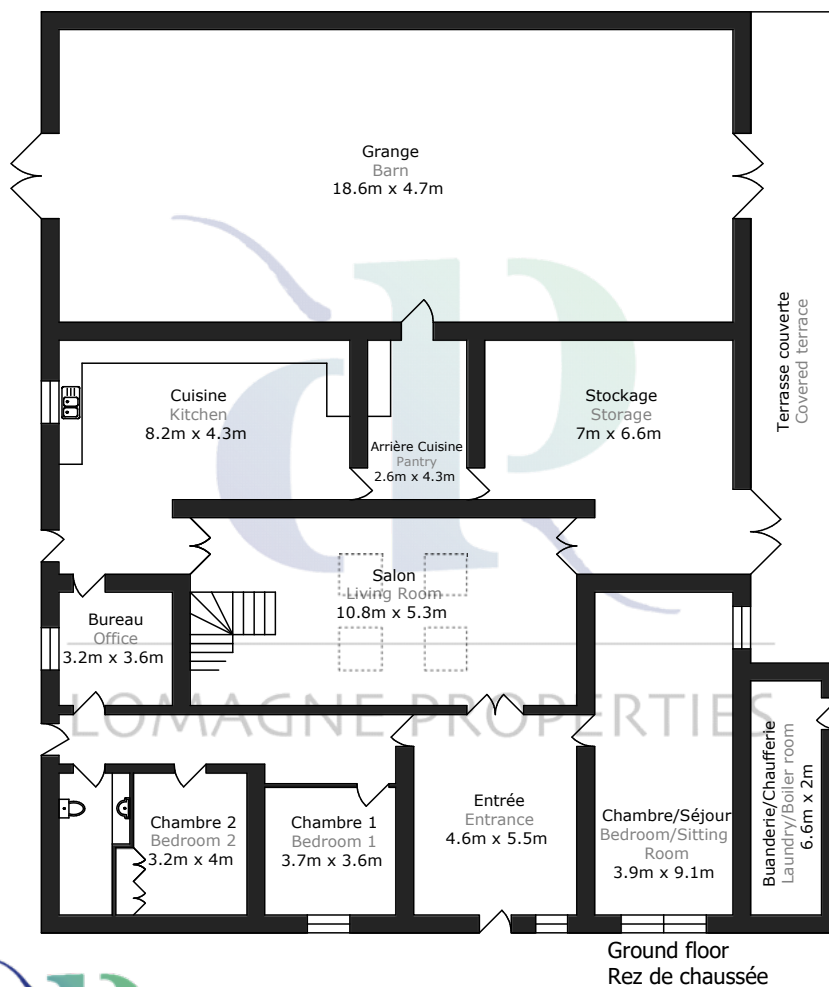


LOMAGNE PROPERTIES



LOMAGNE PROPERTIES

Référence : 88982



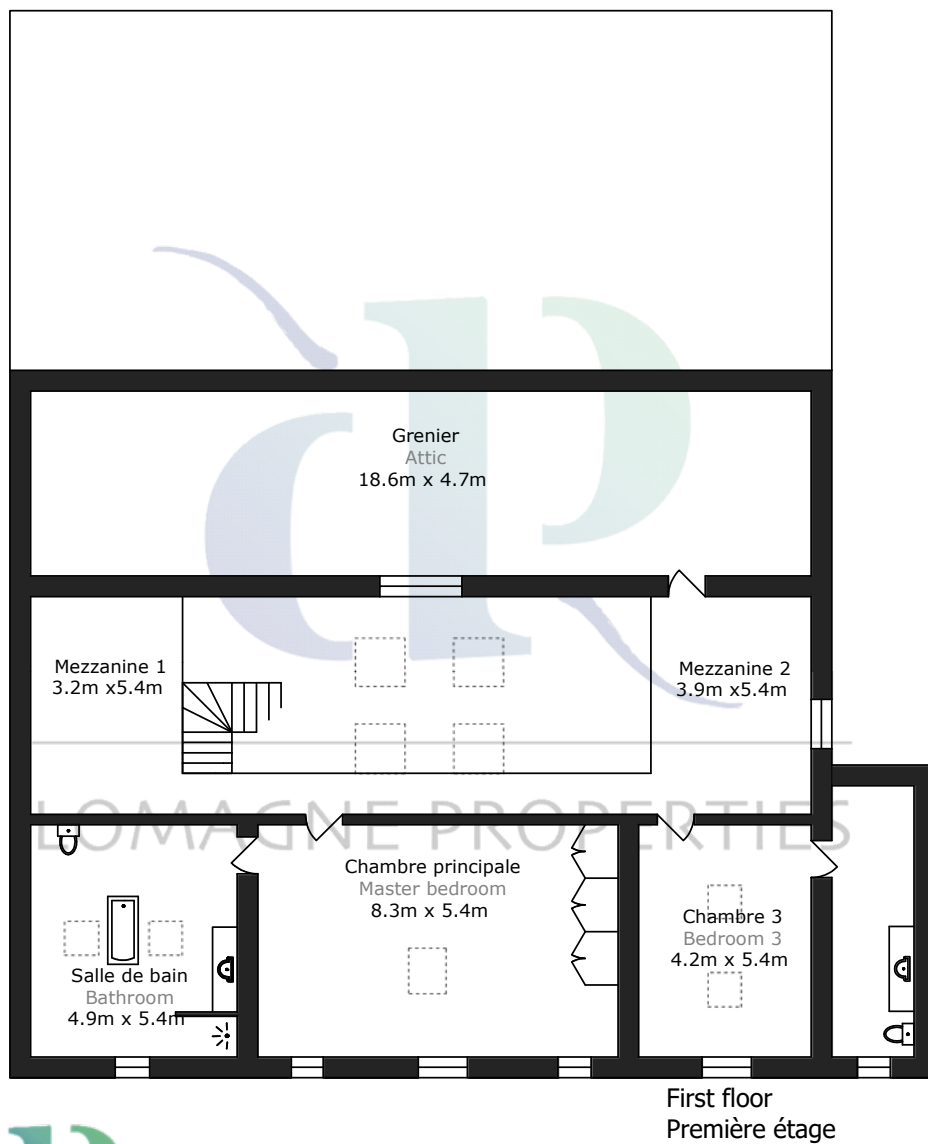
Ground floor  
Rez de chaussée



Lomagne Properties  
Maisons de caractères

[lomagne.properties@gmail.com](mailto:lomagne.properties@gmail.com)  
[www.lomagne-properties.com](http://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  
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