

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



5



4,2 ha



330 m2



OUI



Réf : 85023

€ 640 000

FAI – payé par le vendeur

## Maison en pierre sur 4 hectares de prairies de fleurs sauvages

Nichée dans les collines vallonnées du Gers, cette charmante ferme en pierre se trouve à flanc de colline et offre une vue imprenable sur 4 hectares de prairies de fleurs sauvages. Une allée mène à des portes en fer forgé qui s'ouvrent sur une vaste cour gravillonnée. À l'intérieur, le hall d'entrée baigné de lumière est doté d'un escalier en bois poli. L'élégant salon, doté d'un poêle à bois, offre une retraite confortable. Un écran astucieux sépare l'entrée du salon informel doté d'une grande cheminée en pierre. La cuisine/salle à manger spacieuse est dotée de plans de travail en granit, d'un four Neff haut de gamme et de portes-fenêtres s'ouvrant sur le jardin. Le grenier aménagé sert de buanderie et de salle de jeux, et mène à l'élégant pool house qui comprend une cuisine équipée, un vestiaire et un barbecue intérieur. La piscine d'eau salée bénéficie d'une terrasse orientée au sud avec une vue panoramique. Le premier étage comprend quatre chambres avec salle de bains, chacune avec une belle vue. La propriété comprend un lac, un verger et des dépendances, créant ainsi une retraite sereine à la campagne.

**Système d'assainissement** - Fosse septique aux normes

**Chauffage** - Fuel et bois

**Taxe Foncière** - 2563€ in 2025

**Distance aéroport** - 1h 10 mins

**Services** - 8 minutes

**DPE/GES** - D 179/D 33

**o Propriété spacieuse et de caractère**

**o Fabuleuse cuisine d'été/piscine**

**o Champs d'orchidées sauvages**

**o Lac privé**

**o Piscine au sel chauffée de 10m x 5m**

**Location:** Situé dans le Gers (32), aéroport de Toulouse à 1h 10. Gare d'Agen TGV à 1h. Services à 8 mins.

**Accès:** Situation rurale, entourée de terres appartenant à la maison. Allée privée. Pas de voisins proches. Accès facile à Auch, Agen et Vic-Fezensac.

**Surface habitable :** Total 330 m2

**Rez-de-chaussée :**

- Hall d'entrée (23m2) - avec briques et colombages
- Salon (27,6m2) - cheminée avec poêle à bois
- Salle à manger formelle/deuxième salon (25m2) - cheminée avec poêle à bois
- Bureau (17m2) - accès au jardin
- WC (3,3m2)
- Cuisine/salle à manger (38,5m2) - entièrement équipée, portes donnant sur le jardin
- Buanderie/rangement avec accès au jardin (57m2) - équipement de piscine et système de chauffage. Possibilité de faire une autre pièce.
- Salle d'eau (5,8m2) - douche à l'italienne, lavabo, WC.
- Cuisine d'été/pool house (36,5m2) - portes coulissantes donnant sur la piscine, barbecue.
- Cellier (5,7m2)

**Premier étage :**

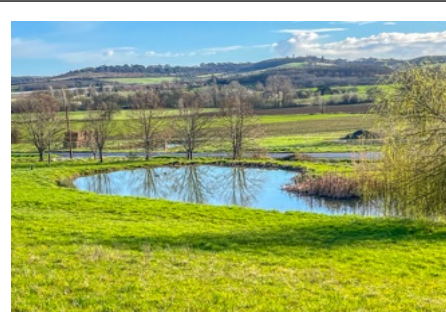
- Palier (17,5m2) - plancher en bois
- Chambre 1 (17m2) avec placard et salle de bain (5m2) - baignoire avec douche, lavabo, WC
- Chambre 2 (18,6m2) avec placard et salle de bain (5,2m2) - baignoire avec douche, lavabo, WC
- Chambre 3 (20,5m2) avec placard et salle de bain (6,2m2) - baignoire avec douche, lavabo, WC et accès à la terrasse du toit de 77m2.
- Chambre principale (22,8m2) avec dressing (6m2) et salle d'eau attenante (6m2) avec douche à l'italienne, lavabo, WC et accès à la terrasse sur le toit avec vue sur la campagne.

**État :**

- Très bon état général
- Fosse septique aux normes
- Piscine en très bon état avec couverture électrique (avec panneau solaire pour recharger la batterie)
- Jardin et terrain bien entretenus
- Toiture récemment nettoyée et vérifiée - en bon état
- Chauffage au Fuel de 2016 (contrôlé par internet) et poêles à bois
- Classe énergétique : D 179/D 33

**Informations complémentaires :**

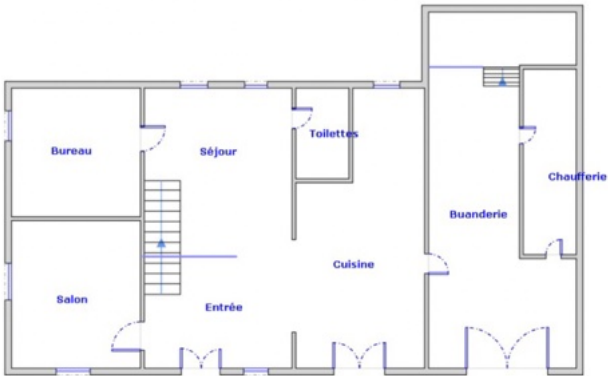
- Fibre
- Petit atelier/remise à outils en très bon état
- Garage avec borne de recharge pour VE
- Espace verrouillable pour tondeuse à gazon
- Lac privé avec source d'eau
- Terrasse de 77 m2 sur le toit
- Terrasse autour de la piscine en excellent état
- Le mobilier du pool house est compris dans le prix demandé
- Grande buanderie/espace de stockage où une autre pièce pourrait être créée.
- Taxe foncière 2563€ in 2025



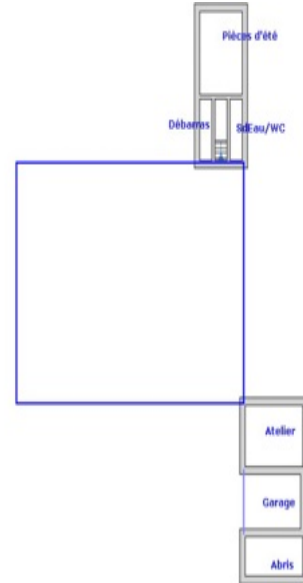
Commentaires : Nos propriétés ont été soigneusement sélectionnées pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Une maison est vendue non meublée, sauf mention contraire dans la description. Frais d'agence à la charge du vendeur. Toutes les mesures et distances sont approximatives. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Internet de Georisques : [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



----- RdC -----



----- 1er étage -----

