

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



2



952m2



215m2



NON



Réf : 99362

€ 550 000

FAI, payé par le vendeur

Maison de ville à Lectoure avec jardin et vue

Nichée dans une rue très calme, parallèle à la rue principale, cette élégante maison de ville bénéficie d'une combinaison rare : calme absolu, vue sur la campagne et accès immédiat à toutes les commodités de Lectoure. Cafés, commerces, écoles et le marché animé du vendredi sont à deux pas. La maison se prête parfaitement à une spacieuse demeure familiale, mais peut également être divisée en deux logements indépendants en fermant simplement quelques portes intérieures – idéal pour un projet de gîte ou pour accueillir une famille nombreuse. La pièces de réception baignée de lumière s'ouvre directement sur le jardin, tandis que les terrasses couvertes créent une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. Le jardin est un véritable joyau : exceptionnellement grand pour le centre-ville, avec des arbres fruitiers, un point d'eau, de multiples accès et de magnifiques vues dégagées. Un petit pavillon en pierre et les vestiges d'une ancienne dépendance ajoutent du charme et offrent un potentiel créatif. Une opportunité rare au cœur de Lectoure.

Système d'assainissement – tout à l'égout

Chauffage – gaz de ville et bois

Taxe Foncière – 2086€ pa

Distance aéroport – 1 hr 25 minutes

Services – à pied

DPE/GES – D237/D36

- **Magnifique jardin avec vue**
- **Possibilité d'avoir deux logements séparés**
- **Position très calme**
- **5 mins à pied de la rue principale**
- **Arbres fruitiers et puits**

Situation : Département du Gers (32), aéroport international à 1 h 25.

Commerces et services à 5 minutes à pied.

Accès : Située dans une rue calme avec voisins. Un accès à la propriété et deux accès au jardin.

Surface intérieure : 215 m²

Rez-de-chaussée

- Entrée (18 m²) avec accès au jardin
- Salon/bureau (14,8 m²)
- Couloir avec WC (10 m²)
- Séjour/salle à manger (23 m²) avec poêle à bois et accès au jardin/terrasse couverte
- Cuisine (8,6 m²) avec accès au jardin et à la terrasse couverte
- Local chaufferie et atelier (environ 6 m²)
- Vestiaire (2 m²)
- Cellier extérieur avec chauffe-eau (2 m²)

Premier étage (depuis le salon)

- Chambre (15 m²) avec deux portes donnant sur un balcon couvert
- Dressing (5,9 m²) avec porte donnant sur le balcon couvert
- Palier (4 m²)
- Salle d'eau (8 m²) avec douche, lavabo et WC, porte donnant sur le balcon couvert et fermé, et accès à l'autre côté de la maison

Premier étage (depuis le hall d'entrée)

- Chambre (17,8 m²) – ou salon si vous souhaitez deux logements séparés
- WC
- Douche (3,4 m²)
- Buanderie (11,3 m²) – ou cuisine si vous souhaitez deux logements séparés
- Palier (6 m²) avec accès au balcon couvert et fermé et à l'autre côté de la maison

Deuxième étage depuis le salon

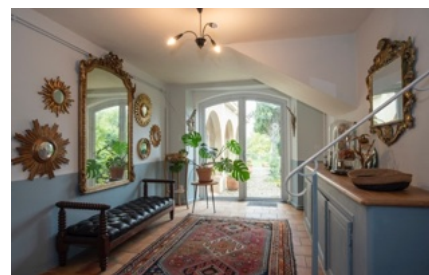
- Grand espace bureau semi-divisé en deux pièces (22 m² et 21,1 m²), avec accès au balcon du deuxième étage et à l'autre côté de la maison

Deuxième étage depuis le hall d'entrée

- Chambre (13,8 m²) avec parquet et poutres apparentes
- Chambre (11,3 m²) avec parquet et poutres apparentes

Informations complémentaires :

- Bien entretenu
- Récemment rénové
- Travaux d'entretien de la toiture effectués en septembre 2025
- Tout-à-l'égout
- Taxe foncière : 2 086 € par an
- Double vitrage
- Arbres fruitiers et puits dans le jardin
- Fibre optique
- Deux accès extérieurs au jardin
- Petit pavillon de jardin
- Vestiges d'une ancienne dépendance offrant un espace de rangement couvert
- DPE D237/D36
- Chauffage au gaz de ville
- Poêle à bois neuf dans le salon.



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 la description. Les frais d'agence sont à la charge du vendeur. Toutes les mesures et distances sont approximatives. Les informations relatives aux risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques. Document non contractuel.

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

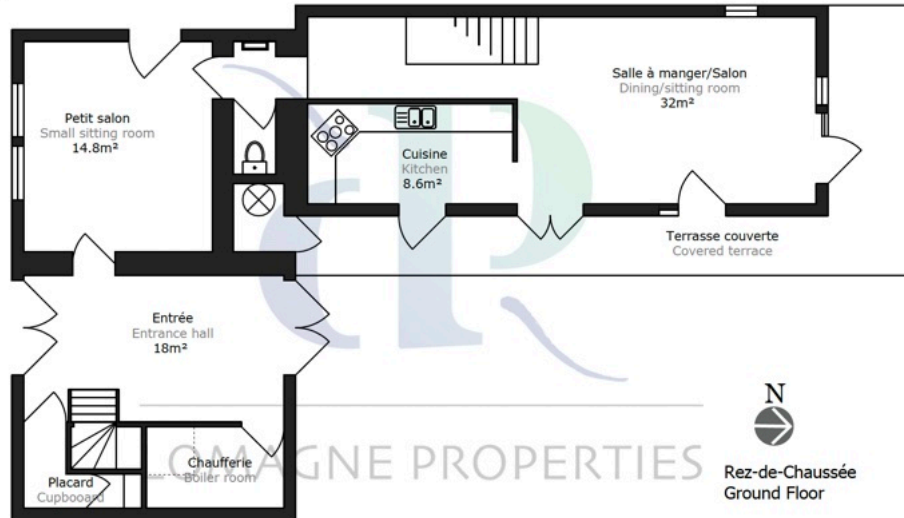
0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

LOMAGNE PROPERTIES

Référence : 99362



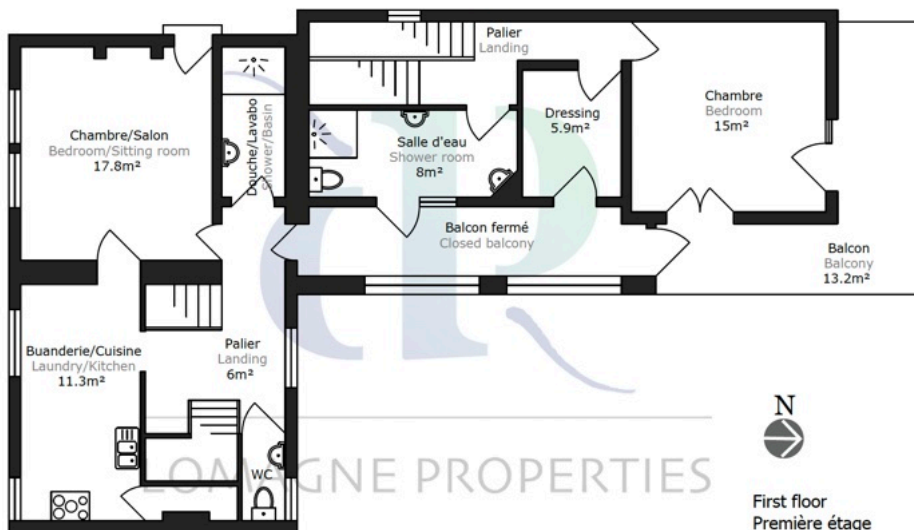
Lomagne Properties
Maisons de caractères

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

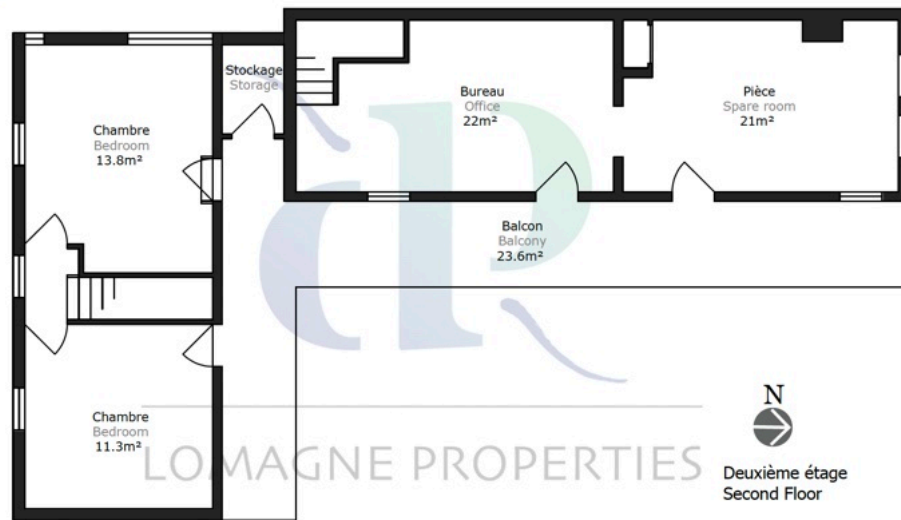
Référence : 99362



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
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