

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



11



10



2,8 ha



520 m²



NON



Réf : 94148

€ 1 495 000

FAI, payé par le vendeur

Élegant manoir du XVIIIe siècle avec tours au cœur de la Gascogne

Ce remarquable manoir du XVIIIe siècle, couronné de deux élégantes tours, a été magnifiquement restauré pour allier un caractère intemporel au confort moderne. Baignées de lumière naturelle, ses pièces de réception spacieuses et sa cuisine accueillante s'ouvrent sur un parc paysager enchanteur, parsemé de chênes majestueux et de cèdres centenaires, et agrémenté d'un étang paisible. La propriété offre sept chambres, dont six avec salle de bains attenante, ainsi que deux suites dans les tours qui ajoutent un charme unique. Une dépendance offre deux appartements indépendants, idéaux pour accueillir des invités ou générer des revenus locatifs. Le cadre paisible, à proximité d'une ville animée et des voies vertes, rend cette propriété tout aussi adaptée à une maison familiale raffinée qu'à un projet d'hébergement touristique. Avec suffisamment d'espace pour une piscine, elle invite à une vie détendue au cœur de la Gascogne.

Système d'assainissement – fosse septique

Chauffage – fuel et bois

Taxe Foncière – 3 293€

Distance aéroport – 1h 30 min

Services – 10 minutes

DPE/GES – D184/D41 & C167/B6

- **En très bon état général**
- **Générateur de revenus**
- **Piscine hors sol - espace pour une piscine creusée**
- **Pas de voisins proches**
- **À proximité des voies vertes**

Région : Département du Gers (32), aéroport international à 1h30 min.
Commerces et services à 10 minutes.

Emplacement : Cadre privé. Pas de voisins proches. Accès par chemin rural. Proche d'une piste cyclable.

Aménagement : Surface totale 520 m²

Rez-de-chaussée :

- Entrée (21,1 m²)
- Salon/salle à manger (63,8 m²)
- Deuxième salon (28 m²) avec cheminée
- Cuisine (30,25 m²), aménagée et équipée, avec accès à la cave
- Coin café (13,4 m²)
- Bureau (11 m²)
- Chambre 1 avec salle de bains attenante (30 m²)
- Chambre 2 (14 m²)
- Chambre 3 (14 m²)
- Salle d'eau (7,3 m²) avec douche, lavabo, WC

Premier étage (utilisé pour les chambres d'hôtes) :

- Chambre 4 avec salle de bains attenante (21,4 m²)
- Chambre 5 avec salle de bains attenante et dressing (35,6 m²)
- Chambre 6 avec salle de bains attenante et dressing (27,7 m²)
- Chambre 7 avec salle de bains attenante (22,7 m²)

Hébergement pour les invités :

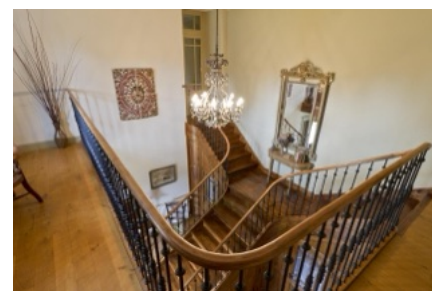
- Gîte 1 (30 m²) - salon, salle de bains, cuisine, chambre et terrasse privée
- Gîte 2 (30 m²) - salon, salle de bains, cuisine, chambre et terrasse privée
- Tour 1 (35,71 m²) - avec chambre, salle d'eau et salon
- Tour 2 (35,71 m²) - avec chambre, salle d'eau et salon

Extérieur :

- Garage (25 m²) - bon espace de rangement
- Pigeonnier, reconstruit
- Piscine hors sol de 8 m x 4 m
- Deux puits avec pompe et irrigation goutte à goutte
- Étang
- Terrain de 28 451 m²

Informations complémentaires :

- Chauffage : chauffage au fuel et poêles à bois
- Accès facile à la ville et piste cyclable
- Bons revenus et évaluations au cours des dernières années
- Climatisation réversible
- Double vitrage en bois partout
- Rénovation haut de gamme
- Taxe foncière 3293 €
- DPE/GES – Maison - D184/D41 & Gîtes - C167/B6

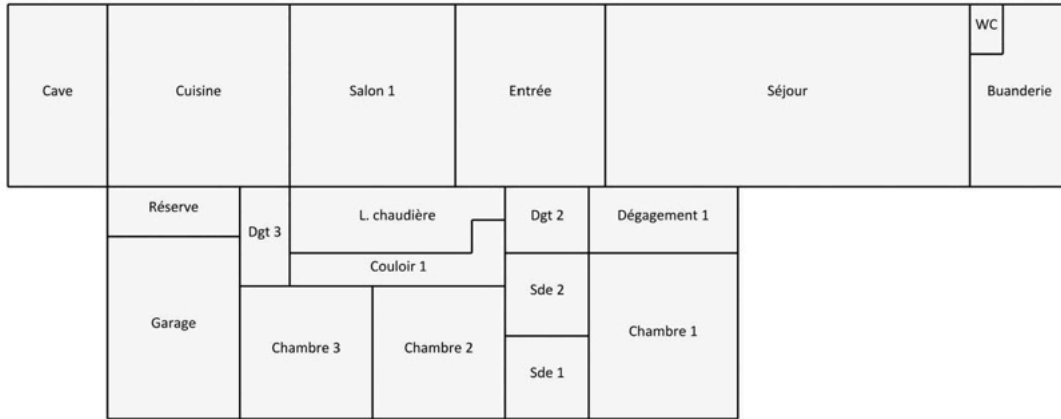


Commentaires : Nos biens ont été soigneusement sélectionnés pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Une maison est vendue non meublée, sauf mention contraire dans la description. Frais d'agence à la charge du vendeur. Toutes les mesures et distances sont approximatives. Les informations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

FOR SALE
 lomagne.properties@gmail.com
 0033 (0) 7.60.85.21.76

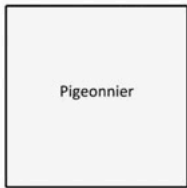


Rez de chaussée

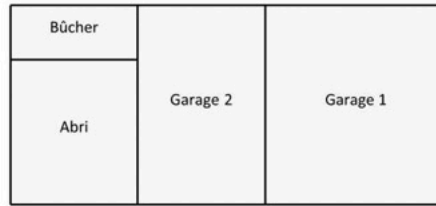


Etage





Rez de chaussée



Etage

