

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



3



803m2



251m2



OUI



Réf : 98298

€ 499 000

FAI, payé par le vendeur

## Maison lumineuse et confortable dans un Charmant Village

Au cœur du Gers, cette maison de village accueillante offre une vue dégagée tout en bénéficiant du confort d'un petit restaurant, d'une épicerie et d'une école à quelques pas. Idéale pour ceux qui apprécient la vie de village tout en recherchant un cadre calme et détendu. Lumineuse et facile à vivre, la maison s'articule autour d'une cuisine spacieuse et accueillante qui devient naturellement le centre de la vie quotidienne. Une aile séparée réservée aux invités garantit l'intimité des visiteurs ou de la famille élargie. Le jardin est l'un des atouts majeurs de la propriété : magnifiquement aménagé, il comprend plusieurs terrasses pour suivre le soleil, une piscine rafraîchissante, une cuisine d'été pour les repas en plein air et un atelier ou une salle de sport pour les loisirs et le bien-être. C'est un espace merveilleux pour recevoir ou simplement se détendre. Cette maison est faite pour bien vivre : lumineuse, confortable et parfaitement située pour profiter des vrais plaisirs de la Gascogne. Si vous appréciez la bonne cuisine, la vie conviviale d'un village et les grands espaces extérieurs, cet endroit est fait pour vous.

**Système d'assainissement** – tout à l'égout

**Chauffage** – électrique et poêle à bois

**Taxe Foncière** – 1304€ pa

**Distance aéroport** – 1 h 20mins

**Services** – à pied

**DPE/GES** – D166/D34

- **En bon état**
- **Possibilité d'un appartement indépendant**
- **Panneaux solaires**
- **Salle de sport et piscine**
- **Superbe espace de vie extérieur**

**Emplacement** : Département du Gers (32), aéroport international à 1 h 20. Services de base dans le village, un village légèrement plus grand avec plus de commodités se trouve à 6 km, et le bourg de Fleurance est à 12 km.

**Accès** : Au centre du village avec un garage privé.

**Intérieur** : Total 251 m<sup>2</sup>

### Rez-de-chaussée

- Cuisine ouverte sur la salle à manger et le salon (76 m<sup>2</sup>) avec chauffage au sol et cheminée encastrée.
- Cellier (10,9 m<sup>2</sup>) avec lave-linge et réfrigérateur.
- Salle de télévision (23 m<sup>2</sup>) avec accès au jardin.
- Couloir (4 m<sup>2</sup>)
- Chaufferie (3,8 m<sup>2</sup>)
- Chambre (23,5 m<sup>2</sup>) avec salle de bains attenante et porte donnant sur le jardin - cheminée
- Salle d'eau (12 m<sup>2</sup>) avec douche, lavabo, WC
- Cuisine (10,7 m<sup>2</sup>) avec entrée donnant sur la rue

### Premier étage depuis l'espace de vie ouvert

- Palier (10 m<sup>2</sup>)
- Chambre (24,5 m<sup>2</sup>) avec grand dressing
- Chambre (12,6 m<sup>2</sup>)
- Salle de bains (10,4 m<sup>2</sup>) avec baignoire, douche et lavabo
- WC séparés

### Deuxième étage

- Chambre d'enfant ou débarras (9,5 m<sup>2</sup>) dans les combles

### Premier étage de l'appartement

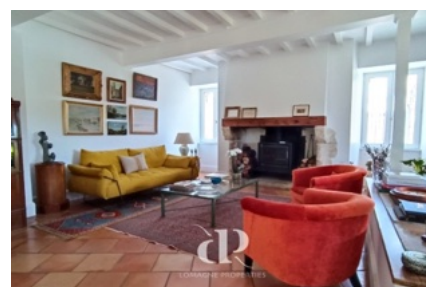
- Palier (8 m<sup>2</sup>)
- Chambre (15,4 m<sup>2</sup>)
- Salle d'eau (8,3 m<sup>2</sup>)
- WC séparés

### Deuxième étage

- Chambre d'enfant ou débarras (9,2 m<sup>2</sup>) dans les combles

### Informations complémentaires

- Bien entretenu
- Chauffage au sol dans la pièce à vivre principale
- Raccordement au tout à l'égout
- Double et simple vitrage
- Salle de sport dans le jardin 36 m<sup>2</sup>
- Cuisine d'été (8,7 m<sup>2</sup>) et terrasses avec vue
- Piscine d'eau salée 10 m x 5 m
- Garage (50 m<sup>2</sup>)
- Atelier (30 m<sup>2</sup>)
- Connexion fibre optique
- Panneaux solaires
- DPE - D166/D34
- Taxe foncière – 1 304 € par an



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



LOMAGNE PROPERTIES



