

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



1



4462 m<sup>2</sup>



195 m<sup>2</sup>



Oui



Réf : 49652

€ 450.000

FAI – payé par le vendeur

## Petit Paradis dans le Gers

Située dans le sud-ouest de la France, dans le beau département du Gers, dans un cadre privé, à quelques minutes d'une ville avec toutes les commodités, restaurants et écoles. Charmante propriété en pierre de 195 m<sup>2</sup> sur un terrain de 4462 m<sup>2</sup> avec de nombreux éléments d'origine, bien entretenus au fil des années. Elle bénéficie d'une piscine au milieu d'un merveilleux jardin de verdure, avec des coins fleuris romantiques et beaucoup d'espace pour les enfants. Cette propriété de plain-pied est idéale pour tous les âges. Avec un garage, un hangar et une cave à vin, c'est LE lieu où il faut être quand on recherche l'intimité et le calme. Une propriété à ne pas manquer !

**Système d'assainissement** – Fosse septique non conforme

**Chauffage** – central au fioul et poêle à bois

**Taxe Foncière** – 1400€ pa approx.

**Distance aéroport** – 50 minutes

**Services** – 9 minutes

**DPE/GES** – D 228/D 49

- Ferme en pierre de plain-pied
- Endroit privé avec jardin de parc
- Piscine avec nouveau liner
- Paisible et calme
- Hangar et cave à vin

**Région :** Département du Gers (32), Aéroport international à 50 min.  
Commerces et services à 3 mins et 9 mins.

**Situation :** Situation rurale, entourée de terres agricoles. Située sur une route sans issue ne desservant qu'une seule autre maison.

**Disposition :** Total 195 m<sup>2</sup>

- o Entrée - carrelage - pierres apparentes
- o Salon (48 m<sup>2</sup>) - carrelage, cheminée avec poêle à bois, poutres apparentes
- o Cuisine (19m<sup>2</sup>) - aménagée et équipée, carrelage
- o Salle à manger (27,5m<sup>2</sup>) - carrelage, colombage, pierres et poutres apparentes, portes vitrées coulissantes donnant sur le jardin
- o Chambre 1 (19,5m<sup>2</sup>) - parquet
- o Chambre 2 (16, 5m<sup>2</sup>) - parquet
- o Chambre 3 (12,5m<sup>2</sup>) - colombage, pierres et poutres apparentes
- o Chambre 4/bureau (14m<sup>2</sup>) - avec porte ouvrant sur terrasse privée et accès au jardin
- o Chambre 5/bureau (16,6m<sup>2</sup>) - sans fenêtre mais possibilité d'en créer une
- o WC séparé
- o Salle de bains (8,7m<sup>2</sup>) - avec douche et double lavabo
- o Garage et chaufferie

**Etat :**

- o En bon état - très bien entretenu
- o Toit de la maison partiellement rénové en 2012
- o Toit du hangar entièrement rénové en 2012
- o Bien isolé
- o Double vitrage partout
- o Chauffé par poêle à bois dans le salon et chauffage central au fioul avec radiateurs
- o La fosse septique est en état de marche mais n'est plus conforme aux dernières règles et un acheteur devrait prévoir un budget pour installer un nouveau système.

**Informations supplémentaires :**

- Hangar pour trois voitures - 100m<sup>2</sup>
- Cave à vin
- Taxe foncière annuelle 1400€ pa approx
- Stockage de bois au bout du jardin
- Jardin mature avec arbres fruitiers et puits (4462 m<sup>2</sup>)
- Piscine 11,5 x 5,5m (de 2002), nouveau liner
- Fibre disponible
- Possibilités d'extension dans les combles



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) . Non contractuel.

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

