

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



5



2



7900m2



220m2



OUI



Réf : 91129

€ 697 400

FAI – payé par le vendeur

Maison de campagne rénovée avec piscine et vue

Cette ferme en pierre du XVIII^e siècle, magnifiquement restaurée, allie confort moderne et charme authentique. Elle comprend cinq chambres, un salon spacieux avec un poêle à bois et une cuisine équipée élégante avec des appareils électroménagers intégrés. Les grandes fenêtres et le sol en travertin apportent lumière et élégance à l'intérieur. À l'extérieur, une agréable terrasse couverte est idéale pour prendre un café le matin et donne sur une partie privée du jardin. La piscine chauffée se trouve à l'écart, bénéficiant d'un cadre parfait avec du soleil toute la journée. Le sous-sol spacieux offre d'excellents espaces de rangement et abrite le nouveau système de chauffage à granulés. Les caractéristiques modernes comprennent le double vitrage et une nouvelle fosse septique basée sur l'épuration par les plantes, assurant un faible entretien et un fonctionnement respectueux de l'environnement. Entourée de vues panoramiques sur la campagne, cette propriété offre calme et espace tout en gardant les commodités essentielles, les magasins et les restaurants à portée de main. Prête à emménager, elle constitue un havre de paix idéal pour ceux qui recherchent le charme, le confort et l'efficacité moderne.

Système d'assainissement – Phyto purification

Chauffage – poêle à granulés et poêle à bois

Taxe Foncière – 900€ pa

Distance aéroport – 1hr 10 minutes

Services – 4 minutes

DPE/GES – en cours

○ **Situation calme avec une belle vue**

○ **Piscine chauffée 9m x 4m**

○ **Caves avec accès au jardin**

○ **Climatisation dans toutes les chambres**

○ **Très bien présenté**

Situation : Situé dans le Tarn et Garonne, (82) à 1h10 de l'aéroport international de Toulouse Blagnac et à 40 minutes de la gare d'Agen TVG avec des liaisons vers Bordeaux et Paris.

Accès : Pas de voisins proches ni de vis-à-vis. Située sur un chemin rural avec vue sur la campagne environnante.

Surface habitable : 220m²

Rez-de-chaussée :

- Entrée et espace de vie (45,4m²) - sol en travertin, poêle à bois moderne, ventilateur au plafond, ouvert sur la salle à manger (17,3m²) et le salon.
- Salle à manger (17,3) - sol en travertin, ouverte sur la salle à manger.
- Cuisine (10,4m²) - entièrement équipée, tous les nouveaux produits blancs, sol en tomettes.
- Chambre principale (31m²) - armoires encastrées, murs en pierre, haut plafond, sol en carrelage rouge, porte-fenêtre (possibilité de balcon)
- Buanderie (8,7m²) - mur en pierre, porte donnant sur la terrasse couverte
- Salle de douche (6m²) - sol en travertin, double lavabo, douche à l'italienne, WC
- Chambre 2 (17,9m²) - sol en bois peint, fenêtre velux - espace pour construire une douche
- WC séparé

Premier étage :

- Chambre 3 (29,4m²) - sol en bois, air conditionné, fenêtres velux
- Palier (10,85m²) - plancher en bois
- Chambre 4 (13,9m²) - sol en bois, climatisation, placard intégré
- Chambre 5 (11,9m²) - sol en bois, climatisation, fenêtre velux
- Salle de bain familiale (10,4m²) - Baignoire, lavabo, WC, fenêtre, porte-serviettes chauffant, sol en bois

Extérieur :

- Piscine 9m x 4m avec coque en fibre de verre, chlore, chauffée par panneaux solaires (dans pool house), couverture rigide, installée en 2021. Abri de 12m x 15m, à finir
- Puits
- Verger
- Terrasse couverte de 20m², plus deux autres terrasses
- Garage avec poêle à granulés (43m²)
- Caves avec accès au jardin - trois zones de stockage de 40m², 31,5m² & 16m². Communique avec le garage.
- Jardin de 7897m² sur une légère pente.

Informations supplémentaires :

- DPE - pas encore disponible
- Toute la maison a été rénovée
- Nouveau système d'épuration phyto
- Chauffage par poêle à granulés, plus poêle à bois dans le salon, plus climatiseurs.
- Très bien isolée
- Fibre optique disponible
- Double vitrage partout
- Faibles coûts de fonctionnement



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. Document non contractuel.

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

Maison
Sous Sol

225 m2
93 m2

