

FOR SALE

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



LOMAGNE PROPERTIES



5



3



268m²



2,4 H



Yes



Ref : 82785

€ 689.000

Agency fees included and paid by vendor

Dream House in the French Countryside

This dream house is situated in the heart of the Gascony countryside with views of the Pyrenees and the surrounding countryside. Renovated to a very high standard, there is nothing to do but sit and enjoy the environment. The property offers a new kitchen, a large bright and airy living room with a woodburning stove and access to the terrace, four bedrooms, a cosy salon, a new family shower room and an office on the ground floor, and a large parental suite on the first floor. With the covered terrace, newly refurbished pool, well maintained and mature garden, this is a real joy. With a garage and large barn and a charging point for electric vehicles, there is little more one could ask for!

Sewage system – septic tank

Heating – fuel central heating

Taxes Foncière – 1671€ pa

Distance airport – 101 kms

Basic amenities – 5 mins

DPE /GES – C 150/28

- Renovated stone property with views
- In immaculate condition
- Private pool with terrace
- Five air-conditioned bedrooms
- Charging point for electric vehicles

Location: Located in the Gers (32). Toulouse Blagnac Airport at 1 hr 15 mins, shops and services at 15 mins and a local store at 5 mins.

Access: ideally located in the countryside, 3,5kms from the nearest village with a restaurant and small shop. Easy access to Lectoure, Fleurance and Condom – the Golden Triangle.

Layout: Total 268m²

Ground floor:

- Kitchen / dining room (35m²)
- Boiler room (5.5m²)
- Pantry (5m²)
- Living room/dining room (62m²) with beams, cathdrale ceiling and woodburner
- Corridor (14m²)
- Bedroom 1 (18m²) with view
- Bedroom 2 (19m²) with view and dressing
- WC (3m²)
- Snug/small sitting room (17m²)
- Office (14m²) with high ceiling and stone wall
- Bedroom 3 (12m²) with shower and sink and access to the garden
- Bedroom 4 (13m²)
- Family shower room with laundry area (10m²) shower, sink, WC

First floor:

- Bedroom 5 (28m²) built into the eaves
- Shower room (10m²) – Shower, sink, WC
- Landing with laundry area (9m²)
- Store room (5m²)

Condition:

- Excellent condition throughout
- Energy label: C 150/28 includes charging three EV
- All bedrooms have vented air-conditioning units
- Kitchen has air-conditioning unit

Additional information:

- Annual tax foncière 1671€
- Sewage system: septic tank which conforms to standard
- Swimming pool (12m x 5m) with terrace and covered terrace
- Hangar 189m² and garage 26m²
- EV charging point
- 6000m² garden with 1,8h looked after by the neighbouring farmer.



Comments: Our properties have been carefully selected for their location, character and charm. A house is sold unfurnished unless mentioned in the description. Agency fees payable by the seller. All measurements and distances are approximate. Information on the risks to which this property is exposed is available on the Georisques website: www.georisques.gouv.fr -

Non contractual document.



FOR SALE

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



LOMAGNE PROPERTIES

Maison de rêve dans la campagne française

Cette maison de rêve est située au cœur de la campagne gasconne avec vue sur les Pyrénées et la campagne environnante. Rénovée à un niveau très élevé, il n'y a rien d'autre à faire que de s'asseoir et de profiter de l'environnement. La propriété offre une nouvelle cuisine, un grand salon lumineux avec un poêle à bois et un accès à la terrasse, quatre chambres, un salon cosy, une SDE et un bureau au rez-de-chaussée, et une grande suite parentale au premier étage. Avec la terrasse couverte, la piscine récemment rénovée, le jardin bien entretenu et mature, c'est un vrai bonheur. Avec un garage, une grande grange et une borne de recharge pour les véhicules électriques, il n'y a pas grand-chose de plus à demander !

Localisation : Situé dans le Gers (32). Aéroport de Toulouse Blagnac à 1h15, commerces et services à 15 minutes et un commerce de proximité à 5 minutes.

Accès : idéalement situé à la campagne, à 3,5kms du village le plus proche avec un restaurant et un petit magasin. Accès facile à Lectoure, Fleurance et Condom - le Triangle d'Or.

Aménagement de la maison : Total 268m²

Rez-de-chaussée :

- Cuisine / salle à manger (35m²)
- Chaufferie (5.5m²)
- Garde-manger (5m²)
- Salon/salle à manger (62m²) avec poutres, plafond cathédrale et poêle à bois
- Couloir (14m²)
- Chambre 1 (18m²) avec vue
- Chambre 2 (19m²) avec vue et dressing
- WC (3m²)
- Petit salon (17m²)
- Bureau (14m²) avec haut plafond et mur en pierre
- Chambre 3 (12m²) avec douche et lavabo et accès au jardin
- Chambre 4 (13m²)
- Salle d'eau familiale avec coin buanderie (10m²) douche, lavabo, WC

Premier étage :

- Chambre 5 (28m²) construite dans les combles
- Salle d'eau (10m²) - Douche, lavabo, WC
- Palier avec coin buanderie (9m²)
- Local de rangement (5m²)

État de la maison :

- Excellent état général
- Label énergétique : C 150/28 incluant la recharge de trois véhicules électriques
- Toutes les chambres sont équipées d'une unité de climatisation ventilée

Informations complémentaires :

- Taxe foncière annuelle 1671€
- Système d'assainissement : fosse septique conforme aux normes
- Piscine (12m x 5m) avec terrasse et terrasse couverte
- Hangar 189m² et garage 26m²
- Borne de recharge pour VE
- Jardin de 6000m² avec 1,8h entretenu par l'agriculteur voisin.

Commentaires : Nos propriétés ont été soigneusement sélectionnées pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Une maison est vendue non meublée sauf mention dans le descriptif. Honoraires 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 Géorisques: www.georisques.gouv.fr - Document non contractuel.



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



LOMAGNE PROPERTIES

