

FOR SALE

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



LOMAGNE PROPERTIES



3



4



26 Ha



285 m2



YES



Ref : 67722

€ 999.000

Agency fees included and paid by vendor

Beautiful Country Property set on 26 hectares

Lomagne Properties offers this amazing country property set in a peaceful location, in the center of its own 26 hectares. Approached via a private drive, flanked by a pound parkland garden and meadows. The main house offers a comfortable three bed ensuite family home with pleasant modern dining kitchen and two cosy and bright lounges, with amazing fireplace. The outbuildings give opportunities for all kinds of hobbies, from cars, crafts, keeping animals or hosting guests. The swimming pool, outdoor terraces and converted attached barn (multi-use) make this a spacious home where everyone finds their place. A very enjoyable and peaceful property.

Sewerage – septic tank

Heating – heat exchange pump, gaz

Taxes Foncière – 1456 euros annuel

Distance airport – 1h30 (TLS)

Basic amenities – 9 minutes

DPE /GES– 264 E /15 C

- **Private drive and views in all directions**
- **Very maintained property**
- **Spacious outbuildings for multiple use**
- **Private setting on 26 hectares of land**

Location : in South West France, Department Gers, at 10 minutes from village with all amenities.

Access: TGV- train station in Agen at 30 min., Airport Toulouse of Bordeaux (1h35)

Layout: Total 285 m²

Interieur : ground floor

- entrance hall - 14.90 m²
- living room - 31.70 m² - oak parquet floor
- kitchen and dining room - 51 m² - fitted - fireplace with wood burner -
- reception or dining room - - 34.80 m² - large stone fireplace - ceiling height 3.8m
- shower room - 5 m² - washbasin – shower - laundry
- separate WC

First floor:

- bedroom 1 - 39.50 m² - old fireplace - cupboard + shower room with WC
- study - 9.90 m²
- bedroom 2 - 33 m² - old fireplace + dressing room + shower room - shower washbasin wc
- bedroom 3 - 55.80 m² + shower room - shower, washbasin, wc + mezzanine

Outbuildings:

- 83.40 m² converted barn - boiler room – in use as storage for special cars – also used for party's
- 130,50 m² - old stables - garage with workshop + identical 1st floor area
- 53.90 m² and 32,50 m² - carport
- 19,30 m² room + machinery swimming pool

Longere:

- room with old fireplace and sink in stone
- 9,20 m² room 2
- 15,20 m² room 3
- room 4
- 25,30 m² covered terrace - sand on the ground
- 81 m² large courtyard - sand floor

Exterior:

- Fibre glass swimming pool 10 x 4m, chlorine
- Terrain of 26 hectare (260.000 m²) = 64 acres

Condition:

- Double glazing – wooden windows
- Roof in very good condition
- Central heating heat exchange pump and gaz as a complement
- Septic tank (non-compliant)

Additional info:

- Annual tax fonciere: 1456 euros
- 107 m² grenier
- 34 m² wine cellar
- 32 m² cellar



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. Non contractual document.

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

Lomagne Properties propose cette étonnante propriété de campagne située dans un endroit paisible, au centre de ses 26 hectares. On y accède par une allée privée, flanquée d'un jardin de verdure et de prairies.

La maison principale offre une confortable maison familiale de trois chambres avec salle de bains, avec une agréable cuisine moderne et deux chambres douillettes.

La maison principale offre une confortable maison familiale de trois chambres avec salle de bain, une agréable cuisine moderne et deux salons confortables et lumineux, avec une magnifique cheminée. Les dépendances offrent des possibilités pour toutes sortes de loisirs, que ce soit les voitures, l'artisanat, l'élevage d'animaux ou l'accueil d'invités. La piscine, les terrasses extérieures et la grange attenante aménagée (multi-usage) en font une maison spacieuse où chacun trouve sa place. Une propriété très agréable et paisible.

Situation : dans le sud-ouest de la France, département du Gers, à 10 minutes d'un village avec tous les commerces.

Accès : TGV- gare d'Agen à 30 min, Aéroport Toulouse ou Bordeaux (1h35)

Aménagement : Total 285 m²

Intérieur : rez de chaussée

hall d'entrée - 14.90 m² - salon - 31.70 m² - parquet en chêne

-salon - 31.70 m² - parquet en chêne

-cuisine et salle à manger - 51 m² - équipée - cheminée avec poêle à bois

-réception ou salle à manger - 34.80 m² - grande cheminée en pierre - hauteur sous plafond 3.8m

-salle d'eau - 5 m² - lavabo - douche - buanderie

- WC séparé

A l'étage :

-chambre 1 - 39.50 m² - ancienne cheminée - placard + salle d'eau avec WC

- bureau - 9,90 m²

-chambre 2 - 33 m² - ancienne cheminée + dressing + salle d'eau (douche lavabo wc)

-chambre 3 - 55.80 m² + salle d'eau (douche, lavabo, wc) + mezzanine

Dépendances :

83,40 m² - grange aménagée - chaufferie - utilisée comme entrepôt pour des voitures spéciales - également utilisée pour des fêtes

-130,50 m² - anciennes écuries - garage avec atelier + surface identique au 1er étage

-53,90 m² et 32,50 m² - abri voiture

-salle de 19,30 m² + piscine pour les machines

Longère :

-chambre avec ancienne cheminée et évier en pierre

-9,20 m² chambre 2

-15,20 m² chambre 3

-chambre 4

-25,30 m² terrasse couverte - sable au sol

-81 m² grande cour - sol en sable

Extérieur :

o Piscine en fibre de verre 10 x 4m, chlore

o Terrain de 26 hectares (260.000 m²) = 64 acres

État des lieux :

o Double vitrage - fenêtres en bois

o Toiture en très bon état

o Chauffage central pompe à chaleur et gaz en complément

o Fosse septique (non conforme)

Informations complémentaires :

o Taxe foncière annuelle : 1456 euros

o 107 m² de grenier

o 34 m² cave à vin

o Cave de 32 m²

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. Document non contractuel.

MAISON PRICIPALE



DEPENDANCES

