

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



2



8500m2



309m2



YES



Ref : 79813

€ 599.000

Agency fees included

Classic Gascony Farmhouse

Just a short drive from Lectoure, this charming classic Gascon home is surrounded by delightful gardens, offering tranquility and easy access to vibrant local amenities. The ground floor features a welcoming entrance hall, a cozy living room with a fireplace, a dining room, and a functional kitchen with garden access. A spacious suite includes a bedroom, office, dressing room, bathroom. An adjoining outbuilding offers additional potential to enhance the living space. Upstairs, a charming landing leads to three bedrooms, a bathroom, and a versatile space ready for future development, with independent access for added flexibility. The beautifully landscaped garden features a heated saltwater pool and a large covered terrace, perfect for entertaining or relaxing. With some updating, this solid property is an ideal countryside holiday home in tranquil SouthWest France.

Sewage System - septic tank

Heating – Fuel oil and wood

Taxes Foncière – 1900 euros annually

Distance airport – 86 kms

Basic amenities – 10 kms

DPE/GES – 239/47D

- Perfect family home
- Large swimming pool
- Spacious Outbuildings
- High ceilings – original details
- on Lectoure doorstep

Location: Department Gers, close to Lectoure. Airport Toulouse Blagnac 1h20 and TGV train station Agen at 30 min.

Access: At the end of a hamlet. No direct neighbours.

Layout: Total of 309m2 habitable space with a convertible attic of 92m2, plus two large outbuildings and a storage area.

Ground floor:

- Entrance hallway (25.3m2)
- Kitchen (27.3m2)
- Living room (24.6m2) - fireplace with insert fire, two large cupboards
- Office (13.3m2)
- Dining room (26.3m2) – stairs to first floor
- Bedroom 1 (24.8m2)
- Bathroom (12m2) – bath, shower and washbasin
- Dressing (5.4m2)
- Separate WC
- Laundry room (7.5m2)

First floor :

- Reading room (18.2m2)
- Bathroom (10.9m2) with bath, two wash basins and bidet
- Bedroom 2 (24.4m2)
- Bedroom 3 (27m2)
- Bedroom 4 (21m2)
- Home cinema/ hobby space (28.8m2)

Additional space :

- Convertible attic (91.8m2)
- Barn with WC (52m2)
- Barn and covered terrace (114.5m2)
- Storage area (39.5m2)

Condition: In good condition. Single glazed windows
Fuel central heating with radiators and a chimney. Septic tank – non compliant.

Additional info:

- Heated salt-water swimming pool (12 x 6 m)
- Covered terrace of 150m2
- 8500m2 garden, or just over 2 acres
- Taxe fonciere, 1900 euros annually
- Built in around 1850
- Exterior Parking for cars



Comments: Our properties have carefully been selected by their location, character and charm. Our descriptions match reality in order not to waste your precious time. Exact location is available on request, after sending us your requirements, your address details and acknowledgement of our rights to commission. Please have a look at our website to see all our properties: www.lomagne-properties.com
Non-contractual document.

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

À quelques minutes en voiture de Lectoure, cette charmante maison gasconne classique est entourée de charmants jardins, offrant la tranquillité et un accès facile aux commodités locales. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée accueillant, un salon confortable avec cheminée, une salle à manger et une cuisine fonctionnelle avec accès au jardin. Une suite spacieuse comprend une chambre, un bureau, un dressing et une salle de bains. Une dépendance attenante offre un potentiel supplémentaire pour améliorer l'espace de vie. A l'étage, un charmant palier dessert trois chambres, une salle de bains et un espace polyvalent prêt à être aménagé, avec un accès indépendant pour plus de flexibilité. Le jardin magnifiquement aménagé comprend une piscine d'eau salée chauffée et une grande terrasse couverte, parfaite pour recevoir ou se détendre. Avec quelques rénovations, cette solide propriété est une maison de vacances idéale à la campagne dans le sud-ouest de la France.

Situation : Département du Gers, près de Lectoure. Aéroport Toulouse Blagnac 1h20 et gare TGV Agen à 30 min.

Accès : Au bout d'un hameau : En bout de hameau. Pas de voisins directs.

Aménagement: Total de 309m² habitable avec un grenier aménageable de 92m², plus deux grandes dépendances et une zone de stockage.

Rez de chaussée :

- o Hall d'entrée (25,3m²)
- o Cuisine (27.3m²)
- o Salon (24.6m²) - cheminée avec insert, deux grands placards
- o Bureau (13,3m²)
- o Salle à manger (26.3m²) - escalier menant au premier étage
- o Chambre à coucher 1 (24.8m²)
- o Salle de bain (12m²) - baignoire, douche et lavabo
- o Dressing (5.4m²)
- o WC séparé
- o Buanderie (7.5m²)

Premier étage :

- o Salle de lecture (18.2m²)
- o Salle de bain (10.9m²) avec baignoire, deux lavabos et bidet
- o Chambre 2 (24.4m²)
- o Chambre 3 (27m²)
- o Chambre 4 (21m²)
- o Home cinéma/espace de loisirs (28,8m²)

Espace supplémentaire :

- o Grenier aménageable (91,8m²)
- o Grange avec WC (52m²)
- o Grange et terrasse couverte (114.5m²)
- o Espace de stockage (39.5m²)

État : En bon état. Fenêtres à simple vitrage

Chauffage central au fuel avec radiateurs et cheminée. Fosse septique - non conforme.

Informations complémentaires :

- Piscine au sel chauffée (12 x 6 m)
- Terrasse couverte de 150m²
- Jardin de 8500m², soit un peu plus de 2 acres
- Taxe foncière, 1900 euros par an
- Construite vers 1850
- Extérieur Parking pour voitures

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.

Rez de chaussée



Etage

