

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



6



4



1,76 ha



338 m2



YES



Ref : 76324

€ 750.000

Agency fees included and paid by vendor

## Elegant country estate on village edge

Set on the edge of a village overlooking the countryside, Lomagne Properties presents this inviting home—a charming blend of manor and farmhouse, lovingly restored with elegance to offer a welcoming space for family or guests. The stunning 15m long entrance hall leads to grand rooms with high ceilings, garden views, and six bedrooms. The welcoming kitchen with a large fireplace is the heart of the house. Surrounded by 1,7 ha of gardens, an orchard, and a fully enclosed pool. Numerous outbuildings, including a charming pigeonnier, offer expansion potential. Within walking distance of a charming village with amenities and walking opportunities from the property, this home is perfect for hospitality projects or perfect as a large family home.

**Sewerage** – mains

**Heating** – Electrics and wood burner

**Taxes Foncière** – 1472 Euros annually

**Distance airport** – 55 minutes

**Basic amenities** – 10 minutes

**DPE/GES** – D 212/ 6

- **Elegant manor house**
- **Spacious and bright**
- **On the edge of a small village**
- **Outbuildings and original “pigeonnier” with potential**
- **Ideal for receiving guests**

**Location:** Set at the edge of a small village, with some local amenities. (bar/restaurant and small grocery store with bread depot) Overlooking fields of sunflowers and fruit trees.

**Access:** Tarn et Garonne, 55 min. from Toulouse international airport. Larger shopping facilities, motorway access and train station at 10 minutes.

**Layout:** Total 338 m<sup>2</sup>

**Ground floor:**

- Entrance - (38.01 M<sup>2</sup>)
- Living room - (23.43 M<sup>2</sup>)
- Kitchen - (38.32 M<sup>2</sup>)
- Bedroom 1- (22.64 M<sup>2</sup>)
- Bedroom 2- (23.78 M<sup>2</sup>)
- Bedroom 3 - (20.65 M<sup>2</sup>)
- Utility room - (11 M<sup>2</sup>)
- Bathroom / WC - (5.76 M<sup>2</sup>)
- Shower room - (1.47 M<sup>2</sup>)

**First floor**

- Study - (4.8 M<sup>2</sup>)
- Living room - (42.86 M<sup>2</sup>)
- Bedroom 4 - (32.92 M<sup>2</sup>)
- Dressing room - (7.85 M<sup>2</sup>)
- Bedroom 5 - (22.81 M<sup>2</sup>)
- Bedroom 6 - (37.2 M<sup>2</sup>)
- Separate WC
- Shower room - (7.59 M<sup>2</sup>)
- Shower room - (3.98 M<sup>2</sup>)

**Outbuildings**

- BARN - workshop - attached to the house - two levels
- Covered PARKING, earth floor – under house roof
- Wooden BARN of approx. 170 m<sup>2</sup> - part of which has been converted into two additional summer bedrooms and storage
- PIGEONNIER - beautiful historic building with new roof and original features – some beams need attention.
- BARN, offering the potential to be converted into an additional 300 m<sup>2</sup> of living or entertainment space.

**Condition:** Partially double glazed, well insulated, electric wall mounted radiators, one outbuilding roof need attention in time.

**Additional info:**

- Fenced Swimming pool (10 x 5 m) - chlore
- Fibre optic internet connected
- 2 wells - irrigation for vegetable plot
- Orchard with many different fruit trees
- Tax foncière € 1472 euros
- Landsize: 17602m<sup>2</sup> – meadow, orchard and garden
- Sewerage connected to village
- Terrace at the rear of the house
- Yoga-deck in front of property also used as a terrace



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: lomagne-properties dot com. Non-contractual document.

# FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

## Elégante propriété de campagne à la lisière d'un village

**Situation :** Situé à l'orée d'un petit village, avec quelques commodités locales (bar/restaurant et petite épicerie avec dépôt de pain). (bar/restaurant et petite épicerie avec dépôt de pain). Vue sur les champs de tournesols et les arbres fruitiers.

**Accès :** Tarn et Garonne, 55 min. de l'aéroport international de Toulouse. Commerces plus importants, accès à l'autoroute et gare à 10 minutes.

Aménagement de la propriété : Total 338 m<sup>2</sup>

### Rez de chaussée :

- Entrée - (38.01 M<sup>2</sup>)
- Salon - (23.43 M<sup>2</sup>)
- Cuisine - (38.32 M<sup>2</sup>)
- Chambre 1 (22.64 M<sup>2</sup>)
- Chambre 2 - (23.78 M<sup>2</sup>)
- Chambre 3 - (20.65 M<sup>2</sup>)
- Buanderie - (11 M<sup>2</sup>)
- Salle de bain / WC - (5.76 M<sup>2</sup>)
- Salle de douche - (1.47 M<sup>2</sup>)

### Premier étage

- Bureau - (4.8 M<sup>2</sup>)
- Salon - (42.86 M<sup>2</sup>)
- Chambre 4 - (32.92 M<sup>2</sup>)
- Dressing - (7.85 M<sup>2</sup>)
- Chambre 5 - (22.81 M<sup>2</sup>)
- Chambre 6 - (37.2 M<sup>2</sup>)
- WC séparé
- Salle de douche - (7.59 M<sup>2</sup>)
- Salle d'eau - (3.98 M<sup>2</sup>)

### Dépendances

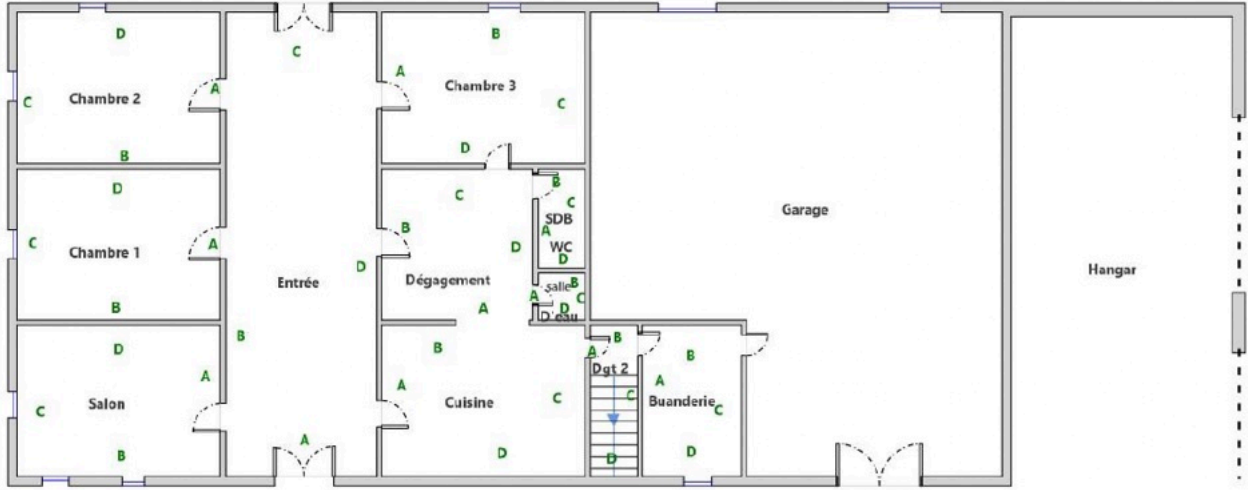
- GRANGE - atelier - attenante à la maison - sur deux niveaux
- PARKING couvert, sol en terre - sous le toit de la maison
- GRANGE en bois d'environ 170 m<sup>2</sup> - dont une partie a été aménagée en deux chambres d'été supplémentaires et rangement
- PIGEONNIER - belle bâtisse historique avec toiture neuve et éléments d'origine - quelques poutres à restaurer.
- GRANGE, offrant la possibilité d'être convertie en 300 m<sup>2</sup> supplémentaires d'espace de vie ou de divertissement.

**État :** Partiel double vitrage, bien isolé, radiateurs électriques muraux, le toit d'une dépendance a besoin d'attention dans le temps.

### Informations supplémentaires :

- Piscine clôturée (10 x 5 m) - chlore
- Internet par fibre optique
- 2 puits - irrigation pour potager
- Verger avec de nombreux arbres fruitiers
- Taxe foncière € 1472 euros
- Terrain : 17602m<sup>2</sup> - prairie, verger et jardin
- Assainissement raccordé au village
- Terrasse à l'arrière de la maison
- Plate-forme de yoga également utilisée comme terrasse

Commentaires: Nos propriétés ont été soigneusement sélectionnées pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Nos descriptions correspondent à la réalité afin de ne pas perdre votre temps précieux. L'emplacement exact est disponible sur demande, après nous avoir envoyé vos exigences, vos coordonnées et la reconnaissance de nos droits de commission. N'hésitez pas à consulter notre site internet pour découvrir l'ensemble de nos biens: lomagne-properties dot com. Document non contractuel.



----- Rez de chaussée -----



----- 1er étage -----