

FOR SALE

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



LOMAGNE PROPERTIES



3



1



1340m2



190m



No



Ref : 83102

€ 280.000

Agency fees included and paid by vendor

Lovely Village House and Garden

Typical Gersoise farmhouse in lovely condition situated in a village just 7 minutes to Fleurance and 15 minutes to Lectoure. The house with its wide welcoming hallway and spacious rooms to each side has been tastefully decorated and well maintained. With 3 good-sized bedrooms and a new bathroom, and a beautiful kitchen/diner with woodburning stove leading into the bright sitting room, this house would make a perfect family home or a great lock-up-and-leave. With additional space upstairs for storage or possible conversion, a laundry room which could give you that second shower room and two small outbuildings for bikes and wood, this house is definitely worth a look!

Sewage system – septic tank

Heating – electric and wood

Taxes Foncière – 800 € pa

Distance airport – 96 kms

Basic amenities – 7 mins

DPE /GES – D 244/8

- Spacious ground level farmhouse
- Quiet village but only 7 mins to a market town
- Small outbuilding and pigeonier
- Attic with space to convert

Location: Located in the Gers (32), in the Golden Triangle.Toulouse Blagnac Airport at 96kms, all shops and services at 7 mins.

Access: Easy access to local towns. Quiet roads so very possible to cycle to Fleurance.

Layout: Total 190m2

Ground floor:

- Kitchen / dining room (25,2m2) with wood-burner
- Sitting room (29,2m2) with doors to garden
- Entrance hall (20m2) with storage
- Bedroom 1 (24,3m2) old fireplace, built in cupboards, sink
- Bedroom 2 (28,3m2) old fireplace, door to garden
- Bedroom 3 (17,5m2) wood panelling
- Bathroom (4,7m2) bath with shower, sink
- WC (1,75m2)
- Storage area with hot water tank (3,1m2)
- Laundry room (19,3m2) with access to garden

First floor:

- Room in the eaves (19m2)

Condition:

- Very habitable
- Energy label: D 244/8
- New bathroom
- Tastefully renovated while keeping original elements

Additional information:

- Annual tax foncière 800 €
- Sewage system: septic tank – non-compliant
- Little pigeonnier with two floors
- Outbuilding for wood etc attached to the house
- Fully fenced garden with views of the church and the countryside
- Attic space for storage or possible conversion



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 Village avec beau Jardin

Typique ferme gersoise en bon état située dans un village à 7 minutes de Fleurance et 15 minutes de Lectoure. La maison avec son grand hall d'entrée accueillant et ses pièces spacieuses de chaque côté a été décorée avec goût et bien entretenue. Avec 3 chambres de bonne taille et une nouvelle salle de bains, et sa belle cuisine/salle à manger avec poêle à bois menant au salon lumineux, cette maison ferait une parfaite maison de famille ou un excellent maison secondaire. Avec un espace supplémentaire à l'étage pour le stockage (ou peut-être rénover ?), une buanderie qui pourrait vous donner une deuxième salle de douche et deux petites dépendances pour les vélos et le bois, cette maison vaut vraiment le coup d'œil.

Situation : Situé dans le Gers (32), dans le Triangle d'Or, Aéroport Toulouse Blagnac à 96kms, tous commerces et services à 7 mins.

Accès : Accès facile aux villes locales. Routes tranquilles permettant de se rendre à Fleurance à vélo.

Disposition : Total 190m2

Rez de chaussée :

- Cuisine / salle à manger (25,2m2) avec poêle à bois.
- Salon (29,2m2) avec portes vers le jardin
- Hall d'entrée (20m2) avec rangement
- Chambre 1 (24,3m2) ancienne cheminée, placards encastrés, évier
- Chambre 2 (28,3m2) ancienne cheminée, porte vers le jardin
- Chambre 3 (17,5m2) murs en panneaux de bois
- Salle de bain (4,7m2) baignoire avec douche, lavabo
- WC (1,75m2)
- Débarras avec ballon de l'eau chaude (3,1m2)
- Buanderie (19,3m2) avec accès au jardin

Premier étage :

- Pièce sous les combles (19m2)

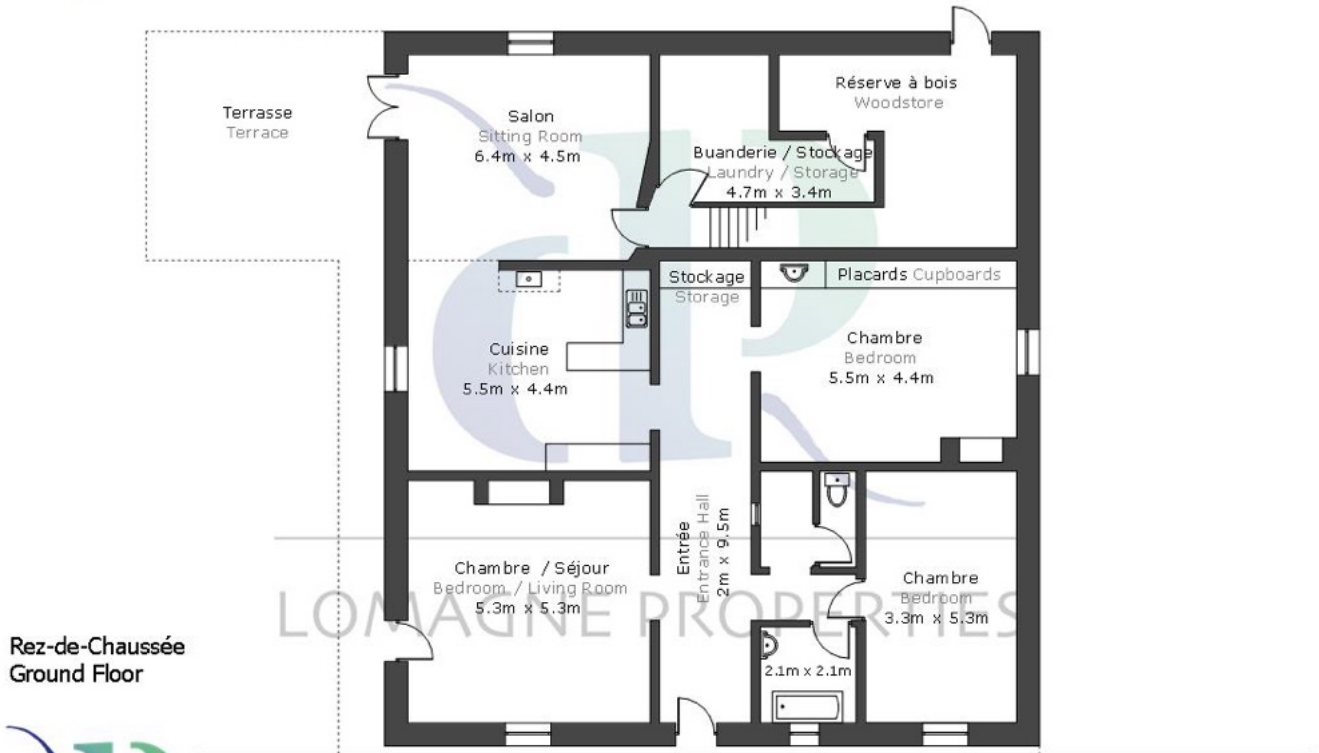
État de la maison :

- Très habitable
- Label énergétique : D 244/8
- Nouvelle salle de bain
- Rénovation de bon goût tout en conservant les éléments d'origine

Informations complémentaires :

- Taxe foncière 800 € pa
- Système d'assainissement : fosse septique - non conforme
- Petit pigeonnier à un étage
- Dépendance pour le bois etc. attenante à la maison
- Jardin entièrement clôturé avec vue sur l'église et la campagne
- Grenier à aménager ou pour stockage

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.



Lomagne Properties lomagne.properties@gmail.com
 Maisons de caractères www.lomagne-properties.com

These plans are for marketing purposes only and all measurements are approximate.
 Ces plans sont destinés à des fins de marketing uniquement et toutes les dimensions sont approximatives