

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



3



2



12,6 ha



217m2



NO



Ref: 76619

€ 530.000

Agency fees included and paid by vendor

New built in old jacket to make yours

Originally a charming farmhouse, this property has been reimagined into a light-filled, energy-efficient haven. Crafted from stones, red brick and clay stone, the land and the inside of the home serves as a blank canvas, ready for your vision—whether that's adding a swimming pool or cultivating lush gardens. Spanning nearly 13 hectares of private land, with the option to expand by an additional 16 hectares, the possibilities here are truly boundless. Meticulously constructed in 2016 with premium materials, the home is enhanced with underfloor heating and offers plenty of space to add more bedrooms or other features. It also boasts a large workshop and attic, and the roof's generous overhang makes it easy to create a covered terrace. The property enjoys lovely views over rolling countryside, offering tranquility and beauty in equal measure.

Sewerage – septic tank

Heating – heat exchange - electrics

Taxes Foncière – 2829 euros annually

Distance airport – 65 minutes

Basic amenities – 5 minutes

DPE/GES – C118/3

- Re-built in 2016
- Energy efficient
- Endless potential to customize
- Possibility to acquire 29 hectares
- Private setting

Location: Department Tarn et Garonne (82), sitting far away from the street, in the middle of own land, private setting.

Access: International Airport at 65 min. Shops and services at 5 min.

Layout: Total 217 m²

Ground floor

- Open Living (102m²) can be used as kitchen, dining room, living room and TV snug – kitchen fitted but not equipped.
- Separate WC
- Bedroom (20m²) – ensuite shower room
- Bathroom (2,4m²) - Shower, wash basin
- Hallway (3,5m²)
- Separate WC

First floor

- Bedroom (30m²- floor space – 10m² of habitable* m²)
- Bathroom (16,5m² floor space – 9,5m² habitable) - Shower, wash basin
- Bedroom (37m²- floor space – 10m² of habitable* m²)
- Landing (14,5m²)
- Open space – playroom (35m²- floor space – 18,5m² of habitable* m²)
- Separate WC

Condition:

- Double glazed - wood
- Well insulated
- Rebuilt in 2016; new roof, roof and wall insulation, electrics, window, floors, septic tank
- Heating: underfloor heating and electric panels
- Double flux VMC, HR
- Solar panels for electricity – gain 2000 euros a year
- Energy label – C 118/3

Additional info:

- Taxe Foncière: approx. 2829 € annually
- Indoor workshop and attic of both 140m²
- Fibre internet available
- chestnut floor on first floor
- All land organic
- Additional 16,7 hectares available
- Well – not in use
- Connection for electric cars



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.

*all floorspace above 1.8m height

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

Cette propriété, qui était à l'origine une charmante ferme, a été transformée en un havre de paix lumineux et économe en énergie. Construit en pierres, en briques rouges et en pierres d'argile, le terrain et l'intérieur de la maison constituent une toile vierge, prête à accueillir votre vision, qu'il s'agisse d'ajouter une piscine ou de cultiver des jardins luxuriants. S'étendant sur près de 13 hectares de terrain privé, avec la possibilité de s'étendre sur 16 hectares supplémentaires, les possibilités ici sont vraiment illimitées. Construite méticuleusement en 2016 avec des matériaux de première qualité, la maison est équipée d'un chauffage par le sol et offre beaucoup d'espace pour ajouter des chambres ou d'autres caractéristiques. Elle dispose également d'un grand atelier et d'un grenier, et le généreux débordement du toit permet de créer facilement une terrasse couverte. La propriété jouit d'une belle vue sur la campagne vallonnée, offrant tranquillité et beauté à parts égales.

Situation : Département Tarn et Garonne (82), à l'écart de la rue, au milieu de son propre terrain, dans un cadre privé.

Accès : Aéroport international à 65 min : Aéroport international à 65 min. Commerces et services à 5 min.

Aménagement : Total 217 m²

Rez-de-chaussée

- o Open Living (102m²) peut être utilisé comme cuisine, salle à manger, salon et coin TV - cuisine aménagée mais non équipée.
- o WC séparé
- o Chambre (20m²) - salle de douche attenante
- o Salle de bain (2,4m²) - Douche, lavabo
- o Couloir (3,5m²)
- o WC séparé

Premier étage

- o Chambre (30m²- surface au sol - 10m² habitable* m²)
- o Salle de bain (16,5m² - 9,5m² habitable) - Douche, lavabo
- o Chambre (37m²- surface au sol - 10m² habitable* m²)
- o Palier (14,5m²)
- o Espace ouvert – salle de jeux (35m²- surface au sol - 18,5m² habitable* m²)
- o WC séparé

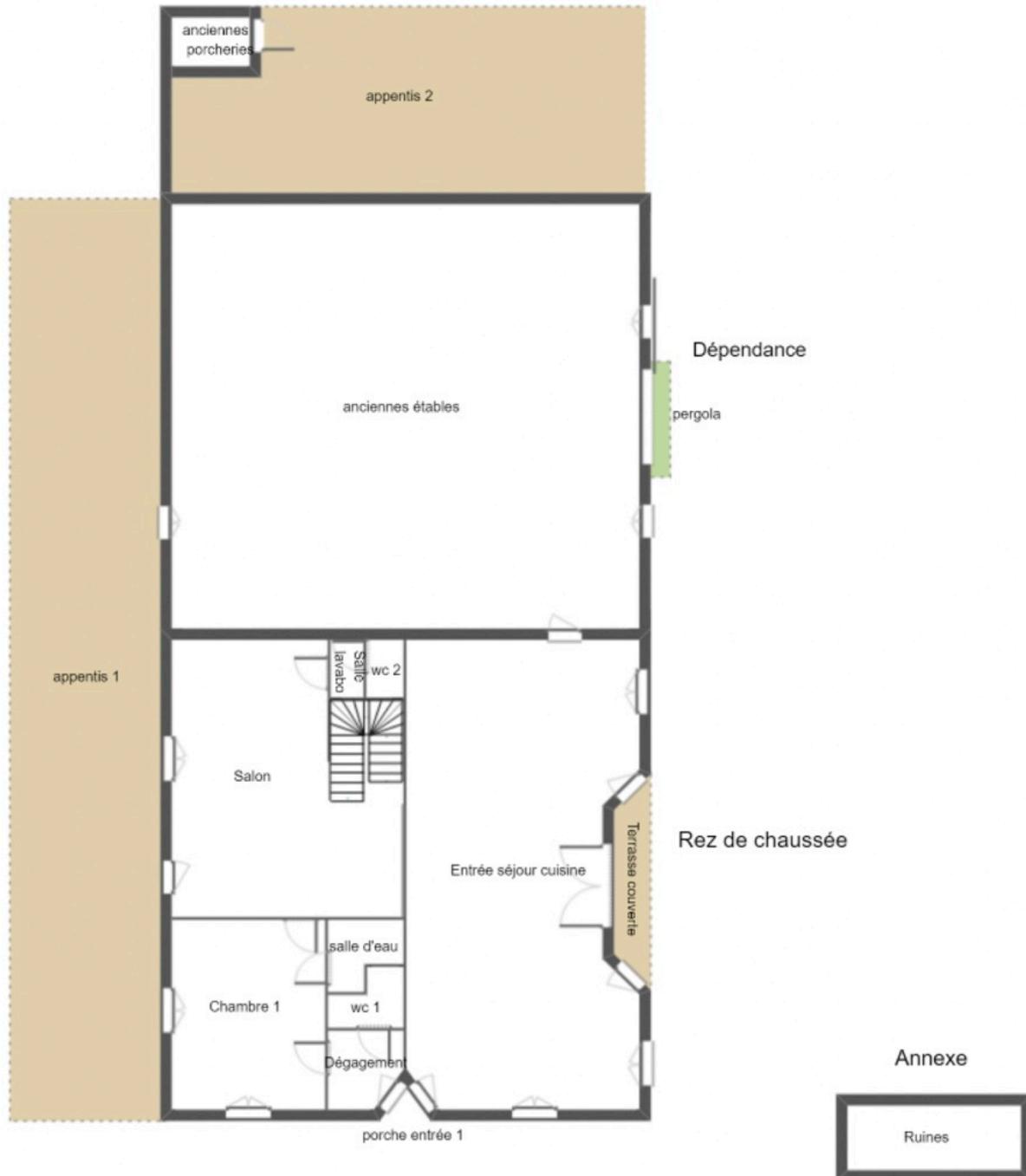
Condition :

- Double vitrage - bois
- Bien isolé
- Reconstruction en 2016 ; nouveau toit, isolation du toit et des murs, électricité, fenêtres, sols, fosse septique
- Chauffage : chauffage au sol et panneaux électriques
- Double flux VMC, HR
- Panneaux solaires pour l'électricité - gain de 2000 euros par an
- Label énergétique - C 118/3

Informations complémentaires :

- Taxe Foncière : environ 2829 € par an
- Atelier intérieur et grenier de 140m² chacun
- Internet par fibre optique disponible
- plancher en châtaignier au premier étage
- Toutes les terres sont biologiques
- 16,7 hectares supplémentaires disponibles
- Puits - non utilisé
- Raccordement pour voitures électriques

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.



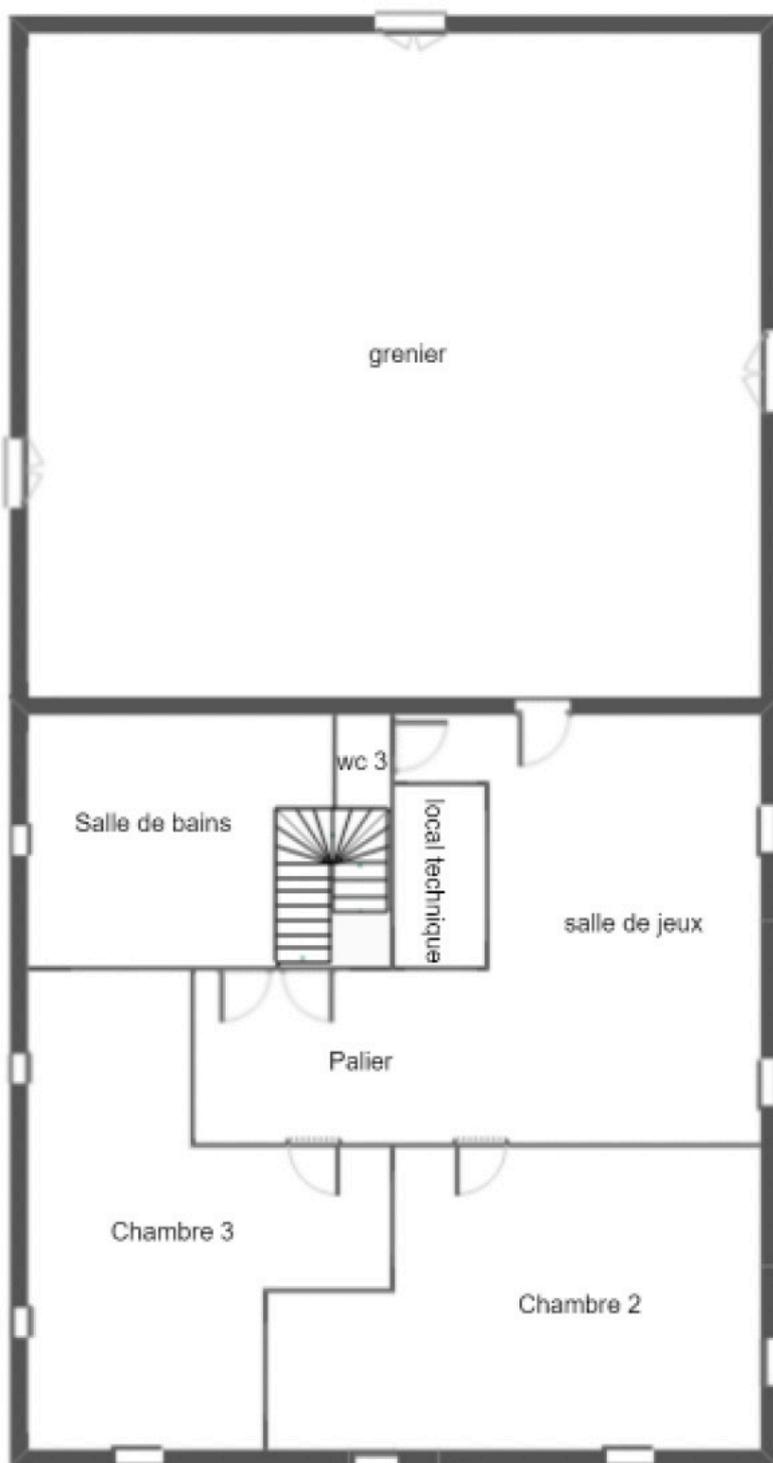
FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



1er étage