

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



3



2



5163 m2



190 m2



YES

**EXCLUSIVE**



**Ref: 73244**

**€ 535.000**

Agency fees included and paid by vendor

## Light and Airy farmhouse with outbuildings

This elegant three-bedroom white stone property features a light and airy interior décor. Nestled near a charming historic village in Gers, it offers all necessary amenities. The home combines style, comfort, and spacious living areas. With a pigeonier, barn, workshop, and attic, there is plenty of room to expand. Set on half a hectare without any direct neighbors, you can enjoy the tranquility of the countryside. The property includes a brand-new swimming pool, and all living spaces are well-organized and finished to a high standard. This turn-key property is easy to maintain and comfortable to live in, offering single-level convenience throughout.

**Sewerage** – septic tank

**Heating** – electrics and woodburners

**Taxes Foncière** – 1900 euros annually

**Distance airport** – 65 minutes

**Basic amenities** – 2 minutes

**DPE/GES** – E265/B8

- **Modern farmhouse style**
- **Brand new swimming pool**
- **Pigeonier and barn outbuildings**
- **One level property**
- **On the "Compostella" pilgrims route**

Location: On the border of the departments Gers (32) and Tarn et Garonne (82), part of a historic small village on a pilgrims' route.

Access:

International Airport at 65 min. Shops and services at 2 min.

Layout: Total 190 m<sup>2</sup>

### One level

- Kitchen (31,6m<sup>2</sup>) – fitted and equipped- chimney features
- Bedroom (22m<sup>2</sup>) – wood burner
- Bathroom (6m<sup>2</sup>) - Shower, WC, wash basin
- Pantry and laundry room - (18m<sup>2</sup>)
- Hallway (18m<sup>2</sup>)
- Living (26,9m<sup>2</sup>) – wood burner
- Office (6,5m<sup>2</sup>) – access of the living
- Master Bedroom (29,6m<sup>2</sup>) ensuite bathroom, built-in wardrobes – chimney features
- Bathroom (5,2m<sup>2</sup>) - Shower, WC, wash basin
- Bedroom (15,7m<sup>2</sup>)
- Sunroom (7,5m<sup>2</sup>)

Condition:

- Double glazed with insulated roof
- Very well maintained
- Heating: Wood burner in living and bedroom, electric radiators in bathrooms, and individual mobile electric radiators.

Additional info:

- Taxe Foncière: approx. 1900 € annually
- 5 x 10m pool – completely new – under guarantee (under construction)
- Annex workshop- 62 m<sup>2</sup>
- Pigeonnier – in very good condition
- Terrace alongside of the house
- Barn space – 84 m<sup>2</sup>
- Attic space
- Unfinished room – 44m<sup>2</sup> - can also be a garage – double garage doors - earth floor
- Fibre internet available



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](http://www.georisques.gouv.fr) . Non contractual document.



**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

## Ferme lumineuse et aérée avec dépendances

Cette élégante propriété de trois chambres en pierre blanche présente un décor intérieur clair et aéré. Nichée près d'un charmant village historique du Gers, elle offre toutes les commodités nécessaires. La maison allie style, confort et espaces de vie spacieux. Avec un pigeonnier, une grange, un atelier et un grenier, les possibilités d'agrandissement sont nombreuses.

Sur un demi-hectare, sans voisinage direct, vous pourrez profiter de la tranquillité de la campagne. La propriété comprend une piscine toute neuve, et tous les espaces de vie sont bien organisés et finis à un niveau élevé. Cette propriété clé en main est facile à entretenir et confortable à vivre, offrant une commodité de plain-pied partout.

Situation : A la limite des départements du Gers (32) et du Tarn et Garonne (82), dans un petit village historique sur la route des pèlerins.

Accès : Aéroport international à 65 min :

Aéroport international à 65 min. Commerces et services à 2 min.

Aménagement : Total 190 m<sup>2</sup>

Un seul niveau

o Cuisine (31,6m<sup>2</sup>) - aménagée et équipée - avec cheminée

o Chambre (22m<sup>2</sup>) - poêle à bois

o Salle de bain (6m<sup>2</sup>) - douche, WC, lavabo

o Cellier et buanderie - (18m<sup>2</sup>)

o Couloir (18m<sup>2</sup>)

o Séjour (26,9m<sup>2</sup>) - poêle à bois

o Bureau (6,5m<sup>2</sup>) - accès au salon

o Chambre principale (29,6m<sup>2</sup>) - salle de bain attenante, armoires encastrées - caractéristiques de la cheminée

o Salle de bain (5,2m<sup>2</sup>) - Douche, WC, lavabo

o Chambre à coucher (15,7m<sup>2</sup>)

o Salle de soleil (7,5m<sup>2</sup>)

Condition :

- Double vitrage avec toiture isolée

- Très bien entretenu

- Chauffage : Poêle à bois dans le séjour et les chambres, radiateurs électriques dans les salles de bains, et radiateurs électriques individuels mobiles.

Informations complémentaires :

- Taxe Foncière : environ 1900 € par an

- Piscine 5 x 10m - entièrement neuve - sous garantie (en cours de construction)

- Annexe atelier - 62 m<sup>2</sup>

- Pigeonnier - en très bon état

- Terrasse à côté de la maison

- Grange - 84 m<sup>2</sup>

- Grenier

- Pièce non finie - 44m<sup>2</sup> - peut aussi être un garage - double portes de garage - sol en terre battue

- Internet par fibre optique disponible

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](http://www.georisques.gouv.fr). Document non contractuel.

