

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



1



4.462 m²



198 m²



Yes



Ref : 69172

€ 450.000

Agency fees included and paid by vendor

Little Paradise in the Gers

Located in the South–West of France in the beautiful department of the Gers, privately set on just a few minutes away from a town with all amenities, restaurants and schools. Charming stone Property of 195 m², set on its 4462 m² of land. Original features and well maintained over the years. Enjoying a swimming pool set in the marvelous full grown parkland garden, with romantic flowered corners and ample space for children to play. Being a one level property, it is ideal for all ages. Together with a garage, hangar and wine cellar this makes it THE place to be, when you are looking for privacy and calm. A property that should not be missed!

Sewerage – septic tank

Heating – fuel central heating and wood burner

Taxes Foncière – 1147 euros annually

Distance airport – 50 minutes

Basic amenities – 9 minutes

DPE/GES – D 228/49

- One level authentic lime stone farmhouse
- Privately set with parkland garden
- Swimming pool and hangar
- Peaceful and calm
- Solar panels

Region: Department Gers (32), International Airport at 50 min. Shops and services at 3 and 9 min.

Location: Rural setting, surrounded by farmland. Set on a dead-end road only serving one other house.

Layout: Total 195 m²

- Entrance – tiled flooring – exposed stones
- Living – 48 m² – tiled floor - fireplace with wood burner- exposed beams
- Kitchen -19m² - tiled floor – fitted and equipped
- Dining room – 27,5 m² – tiled floor – collombage, exposed stones and beams, sliding glass doors opening onto the garden
- Bedroom 1– 19,5 m², parquet flooring
- Bedroom 2– 16,5 m², parquet flooring
- Bedroom 3– 12,5m², collombage, exposed stones and beams
- Bedroom 4/office – 14m² – with door opening to private terrace and access to garden
- Bedroom 5 – 16,6m² - without window but possible to create one
- Separate WC
- Bathroom – 8,7m² – with Shower and double washbasin
- Garage and boiler room

Condition:

- In good condition – very well maintained
- Roof of house partially renewed in 2012
- Roof of hangar completely renewed in 2012
- Well insulated
- Double glazing throughout
- Heated by wood burner in living and oil central heating with radiators
- The sewerage is in working order but no longer compliant with latest rules and a buyer should budget to install a new system.
- Solar panels

Additional info:

- Hangar for three cars – 100m²
- Wine cellar
- Annual tax fonciere 1147 euro
- Wood storage at end of garden
- Mature garden with fruit trees and well (4462 m²)
- Swimming pool 11,5 x 5,5m (from 2002), reinforced liner
- Good internet and soon fibre
- Possibilities to extent in roof space



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

Le petit Paradis

Située dans le sud-ouest de la France dans le magnifique département du Gers, à quelques minutes d'une ville avec toutes commodités, restaurants et écoles. Charmante Propriété en pierre de 195 m², implantée sur son terrain de 4462 m².

Caractéristiques d'origine et bien entretenue au fil des ans. Bénéficiant d'une piscine située dans le magnifique parc entièrement cultivé, avec des coins fleuris romantiques et un grand espace pour les enfants. Étant une propriété de plain-pied, elle est idéale pour tous les âges. Avec un garage, un hangar et une cave à vin, cela en fait l'endroit idéal pour ceux qui recherchent l'intimité et le calme. Une propriété à ne pas manquer!

Région : Département Gers (32), Aéroport International à 50 min. Commerces et services à 3 et 9 min.

Localisation : Milieu rural, entouré de terres agricoles. Située sur un chemin sans issue ne desservant qu'une seule autre maison.

Disposition : Total 195 m²

RDC:

- o Entrée – carrelage au sol – pierres apparentes
- o Salon – 48 m² – sol carrelé - cheminée avec poêle à bois - poutres apparentes
- o Cuisine -19m² - sol carrelé – aménagée et équipée
- o Salle à manger – 27,5 m² – carrelage au sol – collombage, pierres et poutres apparentes, baies vitrées coulissantes ouvrant sur le jardin
- o Chambre 1– 19,5 m², parquet
- o Chambre 2 – 16,5 m², parquet
- o Chambre 3– 12,5m², collombage, pierres et poutres apparentes
- o Chambre 4/bureau – 14m² – avec porte ouvrant sur terrasse privée et accès au jardin
- o Chambre 5 – sans fenêtre mais possible de créer
- o WC séparé
- o Salle de bain – 8,7m² – avec Douche et double vasque
- o Garage et chaufferie

État:

- o En bon état - très bien entretenu
- o Toiture de la maison partiellement refaite en 2012
- o Toiture du hangar entièrement refaite en 2012
- o Bien isolé
- o Double vitrage partout
- o Chauffé par poêle à bois dans le salon et chauffage central au fuel avec radiateurs
- o L'assainissement est en état de marche mais n'est plus conforme aux dernières règles et un acheteur doit prévoir un budget pour installer un nouveau système.
- o Panneaux solaires

Information additionnelle :

- Hangar pour trois voitures - 100m²
- Cave à vin
- Taxe foncière annuelle 1147 euros
- Rangement du bois en bout de jardin
- Jardin mature avec arbres fruitiers et puits (4462 m²)
- Piscine 11,5 x 5,5m (de 2002), liner renforcé
- Bon internet et bientôt fibre
- Possibilités d'extension en combles

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.

