

FOR SALE

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



LOMAGNE PROPERTIES



9



5



35.178 m2



500 m2



YES



Ref : 65479

€ 695.000

Agency fees included and paid by vendor

Two equally sized houses under one roof

This property offers a main 5-bed house and a 4-bed guesthouse, set on 3,5 hectares of land. The main house recently has been completely transformed to a modern home with an open plan kitchen-dining-living, with direct access to the lovely garden. Using the latest energy efficient materials and heating system. The guesthouse has been nicely decorated, offering spacious and inviting rooms, for working, living and dining. Both houses have their separate entrance and driveway. Ideal for two families that like to live together or a hospitality project. Set along a quiet rural street it offers lots of privacy, unspoiled views and a large swimming pool. Together with the huge garden ideal for having animals and growing your own vegetables.

Sewerage – septic tank - compliant

Heating – Oil, wood and heat exchange pump

Taxes Foncière – 2600 euros annuel

Distance airport – 55 minutes

Basic amenities – 10 minutes

DPE/GES – B92/A2 et gite 267/53E

- Two houses under one roof
- Living together separately
- Modern, with original features
- Tranquil and peaceful
- Perfect for hospitality project

Location: Set along a quiet rural street, overlooking own land. Part of large hamlet.

Access: Department Tarn et Garonne (82), International Airport at 55 min. Shops and services at 10 minutes in Castelsarrasin, TGV AGEN at 50 min.

Layout: Total approx. 500 m²

House 1 = 225m²

Groundfloor

- Open plan living – 53 m² - double glazed door looking on olive grove
- Kitchen/dining - 30m² - with panoramic window - views across own meadows and forest - double-glazed sliding doors onto outdoor terrace
- Shower room and WC
- Pantry and Sauna
- Laundry room
- 2 bedrooms/reception rooms/office – 10m² + 12m² – possible to make an ensuite

First floor:

- Bedroom 3 – 12 m²
- Bedroom 4 – 13 m²
- Bathroom – 5 m² – bath – washbasin - WC
- Master suite – 40m² – bedroom - dressing – bathroom

- Roof overhauled & de-mossed
- All properly insulated
- New heating system (PAC- heat exchange pump)
- New electrical system
- New travertin flooring throughout
- Terrace running length of living space
- Carport for two cars
-

House 2 = 275m²

Groundfloor:

- Hallway – 20 m² – terracotta flooring
- Living room – 26 m² – beamed ceiling – terracotta flooring – log stove
- Reception room – 25 m² – beamed ceiling – terracotta flooring – log stove
- Dining room – 20 m² - beamed ceiling – tiled flooring – log stove
- Playroom – 14 m² - beamed ceiling – terracotta flooring
- Kitchen – 18 m² - with access to side terrace - beamed ceiling – tiled flooring
- Utility room – 13 m² - log stove – access to fenced side garden
- Separate WC

First floor:

- Bedroom 1 – 17,5 m² – wooden floor
- Bedroom 2 – 13,8 m² - wooden floor
- Bedroom 3 – 26 m² - wooden floor
- Family bathroom – 10 m² – shower – double washbasin, WC - tiled
- Landing – 23 m² - wooden floor
- Bedroom 4 – 23 m² - wooden floor
- with mezzanine of 15m² + shower room ensuite (6,4m²)
- Separate WC

- Gated & fenced front covered terrace
- Partial new double glazing and new double-glazed front door
- Garage +/- 50m²

Additional info:

- o Swimming pool 13 x 6 m – needs minor repairs to tiled terrace
- o Tobacco barn +/- 100m² - used for storing tractor & tools
- o Garage with concrete floor – 25 m² - needs roof repair
- o Fruit trees, well, vegetable garden, chicken run, olive grove
- o 2 gated entrances
- o Septic tank - compliant
- o Annual taxe fonciere: 2600 euros
- o 3.5 hectares of gardens, meadows, woods



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. Non contractual document.



FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

Deux maisons de taille égale sous un même toit

Cette propriété comprend une maison principale de 5 chambres et une maison d'hôtes de 4 chambres, sur un terrain de 3,5 hectares. La maison principale a récemment été complètement transformée en une maison moderne avec une cuisine-salle à manger-salon ouverte, avec un accès direct au joli jardin. Les matériaux et le système de chauffage utilisés sont à haut rendement énergétique. La maison d'hôtes a été joliment décorée, offrant des pièces spacieuses et accueillantes pour travailler, vivre et manger. Les deux maisons disposent d'une entrée et d'une allée séparée. Idéale pour deux familles qui aiment vivre ensemble ou pour un projet d'hospitalité. Située dans une rue rurale tranquille, elle offre beaucoup d'intimité, des vues imprenables et une grande piscine. Avec l'immense jardin, idéal pour avoir des animaux et cultiver ses propres légumes.

Situation : Située dans une rue rurale tranquille, avec vue sur son propre terrain. Fait partie d'un grand hameau.

Accès : Département du Tarn et Garonne (82), aéroport international à 55 min. Commerces et services à 10 minutes à Castelsarrasin, TGV AGEN à 50 min.

Aménagement : Total env. 500 m²

Maison 1 = 225m²

Rez-de-chaussée

- Séjour ouvert - 53 m² - porte à double vitrage donnant sur l'olivieraie
- Cuisine/salle à manger - 30 m² - avec fenêtre panoramique - vue sur les prairies et la forêt - portes coulissantes à double vitrage donnant sur la terrasse extérieure
- Salle de douche et WC
- Garde-manger et sauna
- Buanderie
- 2 chambres/salles de réception/bureau - 10m² + 12m² - possibilité de faire une suite

A l'étage :

- Chambre 3 - 12 m²
- Chambre 4 - 13 m²
- Salle de bain - 5 m² - baignoire - lavabo - WC
- Suite parentale - 40m² - chambre - dressing - salle de bain

- Toiture révisée et démoissée
- Isolation complète
- Nouveau système de chauffage (PAC- pompe à chaleur)
- Nouveau système électrique
- Nouveau sol en travertin dans tout l'appartement
- Terrasse sur toute la longueur de l'espace de vie
- Abri pour deux voitures

Maison 2 = 275m²

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée - 20 m² - sol en terre cuite
- Salon - 26 m² - poutres apparentes - sol en terre cuite - poêle à bois
- Salle de réception - 25 m² - plafond à poutres apparentes - sol en terre cuite - poêle à bois
- Salle à manger - 20 m² - poutres apparentes - carrelage - poêle à bois
- Salle de jeux - 14 m² - plafond à poutres apparentes - sol en terre cuite
- Cuisine - 18 m² - avec accès à la terrasse latérale - plafond à poutres apparentes - sol carrelé
- Buanderie - 13 m² - poêle à bois - accès au jardin latéral clôturé
- WC séparé

A l'étage :

- Chambre 1 - 17,5 m² - sol en bois
 - Chambre 2 - 13,8 m² - sol en bois
 - Chambre 3 - 26 m² - sol en bois
 - Salle de bain familiale - 10 m² - douche - double lavabo, WC - carrelage
 - Palier - 23 m² - sol en bois
 - Chambre 4 - 23 m² - sol en bois
- avec mezzanine de 15m² + salle de douche ensuite (6,4m²)
- WC séparé
 - Terrasse couverte et clôturée à l'avant
 - Double vitrage partiel neuf et porte d'entrée neuve à double vitrage
 - Garage +/- 50m²

Informations supplémentaires :

- o Piscine 13 x 6 m - nécessite des réparations mineures à la terrasse carrelée
- o Grange à tabac +/- 100m² - utilisée pour stocker le tracteur et les outils
- o Garage avec sol en béton - 25 m² - réparation du toit nécessaire
- o Arbres fruitiers, puits, potager, poulailler, oliveraie
- o 2 entrées fermées
- o Fosse septique - conforme
- o Taxe foncière annuelle : 2600 euros
- o 3,5 hectares de jardins, prairies, bois

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.

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

Groundfloor



First Floor

