

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



9



7



54.093 m2



760 m2



YES

EXCLUSIVE



Ref : 71631

€ 900.000

Agency fees included and paid by vendor

Location, Location, Location

This is an opportunity to acquire a spacious Farmstead set in a dominant and private position without any nuisances, though close to a village with shops and services and only 45 min to the train station of Agen (TGV). Approached via a long partly private driveway, sits this unique rural hideaway in 5,4 hectares with amazing views over the Gascon countryside. With its generous reception- and bedrooms, two guest-apartments it is ideal to host parties and courses. Especially the 150m2 landing on the first-floor lends itself ideally for music or yoga-classes. The luxurious hangout beside the swimming pool with sauna and mirador makes this THE place to relax in the best kept secret of France (the Gers).

Sewerage – new septic tank - compliant

Heating – Multiple different systems

Taxes Foncière – 3050 euros annuel

Distance airport – 65 minutes

Basic amenities – 10 minutes

DPE/GES – 213 D – 6B

- Private and dominant position
- Ideal for hosting guests
- Spacious and generous
- Two garages and 4 horse boxes
- Close to amenities

Region: On the border of Tarn et Garonne and Gers, close to Saint Clar, and Lectoure. Agen train station 45 Min. (TGV) . Airport Toulouse approx. 1h. Airport Bordeaux et Bergerac approx. 1h45.

Location: Sitting in the middle of 5,4 hectares of land. Surrounded by farm land, accessed by a long driveway.

Layout: Total +/- 760m2

Ground floor:

- o Living 85 m2 – tiled floor - fireplace
- o Kitchen – 25m2 – fitted and equipped
- o Dining room – 26,7m2 – wood burner and access to terrace
- o Office – 22m2
- o Library – 36m2
- o Second reception/dining room - 23 m2
- o Bed room and shower room – 21m2- with shower, WC and wash basin
- o Laundry room – 18m2
- o Back kitchen – 7m2
- o Apartment – 80m2 - two bedrooms (11,5), living/kitchen dining (40m2), separate entrance/office, bathroom, separate WC.

First floor:

- o Landing of 154 m2 – wooden floor- exposed beams
- o Bedroom 4 - 26m2 – wooden floor- en suite bathroom
- o Bathroom - 11,5 – bath, shower, WC, double washbasin
- o Bedroom 5 - 22,5m2 – wooden floor- incl en suite shower room and WC
- o Bedroom 6 - 31m2 – wooden floor- en suite bathroom – attic room (16,25m2 standing height)
- o Bathroom – 14,4m2 - WC, bath, wash basin
- o Bedroom 7 - 20m2 – wooden floor- en suite bathroom – attic room (10m2 standing height)
- o Bathroom- 11m2 – Bath, WC, wash basin
- o Darkroom /laboratory - 12m2

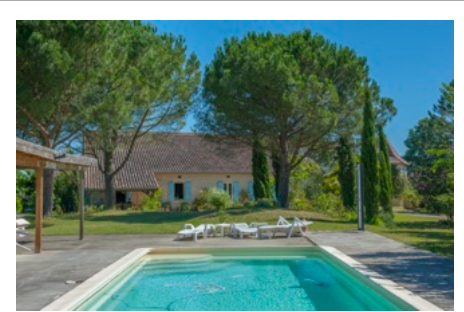
Outbuilding:

- Pigeonnier: 90m2 - converted into guest accommodation, with two bedrooms, one shower rooms, living, and kitchen/dining, 2 WC.
- Garage: double indoor garage for two cars – 43m2
- 4 boxes for horses/ storage of hobby – 66m2
- Pool house next to swimming pool with "mirador" – for amazing sunsets – and sauna

Condition: In excellent condition. Completely renovated. Double glazing. The house is heated via heat exchange pumps, wood burners and pellets. The first floor also benefits from air-conditioning. Two new septic tanks.

Additional info:

- Swimming pool (4,5 x 9 m), terrace, shower, chlore, liner from 2014.
- Three covered terraces
- 54093 m2 of grounds
- Taxe foncière, 3050 euros annual
- Stockage bois – 31m2



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

Emplacement Parfait !!

Il s'agit d'une opportunité d'acquérir une ferme spacieuse située dans une position dominante et privée sans aucune nuisance, bien que proche d'un village avec commerces et services et à seulement 45 min de la gare d'Agen (TGV). Accessible par une longue allée en partie privée, ce refuge rural unique de 5,4 hectares offre une vue imprenable sur la campagne gasconne. Avec sa réception généreuse et ses chambres, deux appartements d'hôtes, il est idéal pour accueillir des fêtes et des cours. Le palier de 150 m² au premier étage se prête particulièrement bien aux cours de musique ou de yoga. L'espace luxueux au bord de la piscine avec sauna et mirador en fait LE lieu de détente par excellence dans le secret le mieux gardé de France (le Gers).

Région : A la frontière du Tarn et Garonne et du Gers, près de Saint Clar, et Lectoure. Gare d'Agen à 45 min. (TGV). Aéroport Toulouse environ 1h. Aéroport Bordeaux et Bergerac approx.1h45.

Emplacement : Située au milieu d'un terrain de 5,4 hectares. Entourée de terres agricoles, on y accède par une longue allée.

Disposition : Total +/- 760m²

Rez-de-chaussée :

- o Séjour 85 m² - carrelage - cheminée
- o Cuisine - 25m² - aménagée et équipée
- o Salle à manger - 26,7m² - poêle à bois et accès à la terrasse
- o Bureau - 22m²
- o Bibliothèque - 36m²
- o Deuxième réception/salle à manger - 23 m²
- o Chambre à coucher et salle de douche - 21m²- avec douche, WC et lavabo
- o Buanderie - 18m²
- o Arrière cuisine - 7m²
- o Appartement - 80m² - deux chambres (11,5), salon/cuisine à manger (40m²), entrée/bureau séparé, salle de bain, WC séparé.

Premier étage :

- o Palier de 154 m² - plancher en bois- poutres apparentes
- o Chambre à coucher 4 - 26m² - plancher en bois - salle de bain en suite
- o Salle de bain - 11,5 - baignoire, douche, WC, double lavabo
- o Chambre à coucher 5 - 22,5m² - sol en bois - avec salle de douche et WC en suite
- o Chambre à coucher 6 - 31m² - plancher en bois - salle de bain en suite - chambre mansardée (16,25m² hauteur debout)
- o Salle de bain - 14,4m² - WC, baignoire, lavabo.
- o Chambre à coucher 7 - 20m² - plancher en bois - salle de bain en suite - chambre mansardée (10m² de hauteur debout)
- o Salle de bain - 11m² - Baignoire, WC, lavabo
- o Chambre noire /laboratoire - 12m²

Dépendance :

- Pigeonnier : 90m² - aménagé en logement d'amis, avec deux chambres, une salle de douche, un salon, une cuisine/salle à manger, 2 WC.
- Garage : double garage intérieur pour deux voitures - 43m²
- 4 boxes pour chevaux/ stockage de hobby - 66m²
- Pool house à côté de la piscine avec "mirador" - pour des couchers de soleil incroyables - et sauna.

Condition : En excellent état. Entièrement rénovée. Double vitrage. La maison est chauffée par des pompes à chaleur, des poêles à bois et des pellets.

Le premier étage bénéficie également de la climatisation. Deux nouvelles fosses septiques.

Informations supplémentaires :

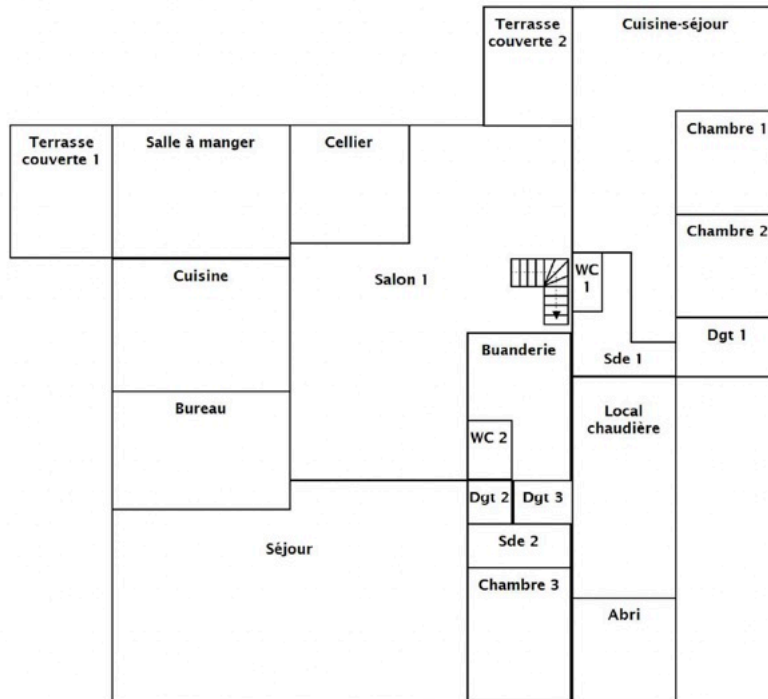
- Piscine (4,5 x 9 m), terrasse, douche, chlore, liner de 2014.
- Trois terrasses couvertes
- 54093 m² de terrain
- Taxe foncière, 3050 euros annuels
- Stockage bois - 31m²

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.



MAISON
Rez de chaussée



MAISON
Etage

