

**FOR SALE**

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



LOMAGNE PROPERTIES



6



5



9219 m<sup>2</sup>



555 m<sup>2</sup>



YES



Ref : 64901

€ 1.565.000

Agency fees included and paid by vendor

## Unique Elegant 17th Century Manor House

Lomagne Properties presents this unique manor house with chateaux features set on the outskirts of a typical Gascony village, enjoying a restaurant and amazing chateau. A blissful courtyard is created by the outbuildings and majestic fencing embrace the front garden. The wealth of original elements, like remarkable staircase, huge fireplaces, period wallart and imposing beams have been well preserved during its renovation, during which nothing was untouched. The manor house offers 3 spacious bedrooms and is completed with an independent 2-bedroom guest cottage in one of the outbuildings. Which offer ample space to create more guest-houses. In the middle of the established parkland garden with mature trees you find a swimming pool with outdoor living facilities. An exceptional property to be seen as soon as possible.

**Sewerage** – mains

**Heating** – wood burner and electric radiators

**Taxes Foncière** – 4400 euros annually

**Distance airport** – 65 minutes

**Basic amenities** – 9 minutes

**DPE/GES** – 295E/9B

- Unique Period Property
- Beautiful private setting
- Bright and spacious rooms
- Swimming pool & guesthouse
- Large outbuildings

**Location:** Set on 9.200 m<sup>2</sup> land on the edge of a quiet little Gascony village, with restaurant and chateau.

**Access:** Tarn et Garonne, 65min. from Toulouse international airport and 9 minutes to first amenities, 45 min to TGV station in Agen.

Total approx. 555 m<sup>2</sup>

**Manor (435m<sup>2</sup>) - Ground floor:**

- Entrance hallway (13m<sup>2</sup>), stone staircase
- Living /dining (57m<sup>2</sup>), fireplace with, beams – big windows
- Kitchen (26m<sup>2</sup>)
- Utility room (29m<sup>2</sup>)
- Library (39m<sup>2</sup>)
- Room to renovate (33m<sup>2</sup>)

**Manor - first floor :**

- Master Bedroom (57m<sup>2</sup>) en-suite bathroom
- Bathroom (26m<sup>2</sup>), bath, shower, WC, bidet, wash basin
- Bedroom 2 (39m<sup>2</sup>) en-suite bathroom
- Bathroom (11m<sup>2</sup>) with bath, WC, bidet and wash basin
- Office/bedroom/dressing (21m<sup>2</sup>), also access to bathroom
- Bedroom 3 (22m<sup>2</sup>) en-suite bathroom (7,4m<sup>2</sup>) and living (27m<sup>2</sup>) – accessed via separate staircase

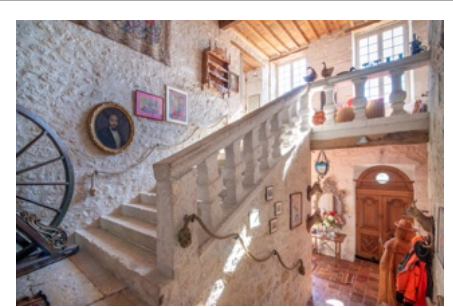
**Guest house (120m<sup>2</sup>):**

- Living (26,7m<sup>2</sup>)
- Dining area (21,7m<sup>2</sup>)
- Kitchen (19,8m<sup>2</sup>)
- Bedroom 1 (19,5m<sup>2</sup>) ensuite bathroom (4,5m<sup>2</sup>)
- Bedroom 2 (22,7m<sup>2</sup>) ensuite bathroom (5,25m<sup>2</sup>)

**Condition:** Completely renovated about 40 years ago. Very well maintained. Windows mostly single glazing. Septic tank likely non-compliant.

**Additional info:**

- 9.219 m<sup>2</sup> of grounds
- Swimming pool of 12,5x 6,5m<sup>2</sup>
- Taxe fonciere, 4400 euro annually
- one well – in use for watering garden
- Grange (280m<sup>2</sup>)
- Workshop and second grange (370m<sup>2</sup>)
- Gravelled cellar (58m<sup>2</sup>)
- Built in approx 1680



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](mailto:lomagne.properties@gmail.com)

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

### Manoir unique et élégant du 17<sup>ème</sup> siècle

Lomagne Properties présente ce manoir unique avec des caractéristiques de château situé à la périphérie d'un village typique de Gascogne, bénéficiant d'un restaurant et d'un château étonnant. Une cour intérieure est créée par les dépendances et une clôture majestueuse entoure le jardin de devant. La richesse des éléments d'origine, comme le remarquable escalier, les immenses cheminées, les peintures murales d'époque et les poutres imposantes ont été bien préservés lors de la rénovation, au cours de laquelle rien n'a été laissé au hasard. Le manoir offre 3 chambres spacieuses et est complété par une maison d'hôtes indépendante de 2 chambres dans l'une des dépendances. Ces dernières offrent un grand espace pour créer d'autres maisons d'hôtes. Au milieu du parc arboré, vous trouverez une piscine avec des installations extérieures. Une propriété exceptionnelle à voir dès que possible.

**Situation :** Sur un terrain de 9.200 m<sup>2</sup>, en bordure d'un petit village tranquille de Gascogne, avec restaurant et château.

**Accès :** Tarn et Garonne, 65min. de l'aéroport international de Toulouse et 9 minutes des premières commodités, 45 min. de la gare TGV d'Agen.

Total approx. 555 m<sup>2</sup>

#### Manoir (435m<sup>2</sup>) - Rez-de-chaussée :

- o Hall d'entrée (13m<sup>2</sup>), escalier en pierre
- o Salon/salle à manger (57m<sup>2</sup>), cheminée avec poutres - grandes fenêtres
- o Cuisine (26m<sup>2</sup>)
- o Buanderie (29m<sup>2</sup>)
- o Bibliothèque (39m<sup>2</sup>)
- o Pièce à rénover (33m<sup>2</sup>)

#### Manoir - premier étage :

- o Chambre principale (57m<sup>2</sup>) avec salle de bain en-suite
- o Salle de bain (26m<sup>2</sup>), baignoire, douche, WC, bidet, lavabo
- o Chambre 2 (39m<sup>2</sup>) salle de bain en-suite
- o Salle de bain (11m<sup>2</sup>) avec baignoire, WC, bidet et lavabo
- o Bureau/chambre/dressing (21m<sup>2</sup>), avec accès à la salle de bain
- o Chambre 3 (22m<sup>2</sup>) avec salle de bain en-suite (7,4m<sup>2</sup>) et salon (27m<sup>2</sup>) - accès par un escalier séparé

#### Maison d'amis (120m<sup>2</sup>) :

- o Séjour (26,7m<sup>2</sup>)
- o Salle à manger (21,7m<sup>2</sup>)
- o Cuisine (19,8m<sup>2</sup>)
- o Chambre 1 (19,5m<sup>2</sup>) avec salle de bain attenante (4,5m<sup>2</sup>)
- o Chambre 2 (22,7m<sup>2</sup>) salle de bain ensuite (5,25m<sup>2</sup>)

**État des lieux :** Entièrement rénovée il y a environ 40 ans. Très bien entretenu. Les fenêtres sont pour la plupart à simple vitrage. Fosse septique probablement non conforme.

#### Informations complémentaires :

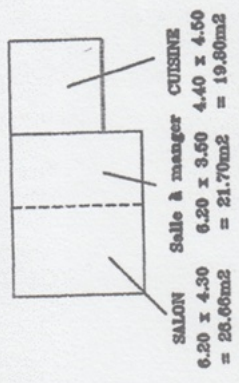
- 9.219 m<sup>2</sup> de terrain
- Piscine de 12,5x 6,5m<sup>2</sup>
- Taxe foncière, 4400 euro par an
- un puits - utilisé pour l'arrosage du jardin
- Grange (280m<sup>2</sup>)
- Atelier et deuxième grange (370m<sup>2</sup>)
- Cave gravillonnée (58m<sup>2</sup>)
- Construite en 1680 environ

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. Document non contractuel.

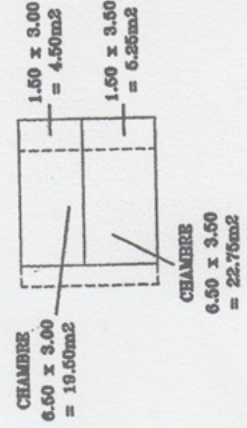
APPARTEMENT

GITE

R.D.C

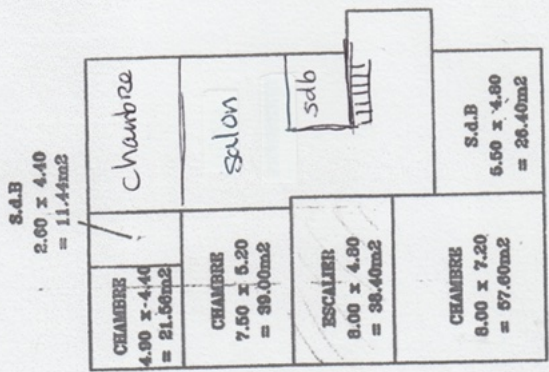


1er ETAGE



MAISON - MANOIR

1er ETAGE



R.D.C

