

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



5



662 m2



238 m2



YES



Ref: 80205

€ 424.000

Agency fees included and paid by vendor

Bright adorable village home with Pyrenees views

This beautifully renovated village house near St. Clar offers a warm, inviting atmosphere and is perfectly suited for gatherings. With four spacious bedrooms, five bath/shower rooms, a double salon, and a cozy office with a fireplace, it provides ample space for family and friends. The charming kitchen opens to a lovely terrace, where there's plenty of room to dine with a group while taking in breathtaking views over the rolling countryside and even the Pyrenees, making the modest garden feel expansive. Unusually for a village home, it includes two garages—an exceptional feature that adds versatility. This house is ideal for those seeking a permanent residence or a tranquil holiday retreat. With its stunning setting and flexible layout, it also presents an excellent opportunity for anyone interested in starting a B&B, offering both charm and unparalleled views from the salon, main bedroom, terrace, and pool.

Sewerage – mains

Heating – Reversible air-conditioning and wood burner and some electric panels

Taxes Foncière – 880 euros annually

Distance airport – 60 minutes

Basic amenities – 8 minutes

DPE/GES – D243/7

- Pyrenees views
- Recently renovated
- Character property
- Downstairs bed- and bathroom
- B&B possibilities

Access: In Nord Est part of the department Gers (32) close Saint Clar, International Airport at 60 min and TGV Train station in Agen at 50 min. Shops and services at 8 min.

Location: Sitting on the edge of a quint village with no amenities, attached to one side, not overlooked, far reaching views over rolling hills of Gascony.

Layout: Total 238 m2

Ground level

- Entrance and hall (15m2)
- Kitchen (18,6m2) – insert fireplace
- Back kitchen (3,8m2)
- Living room- dining (49m2) – featuring arches and stone walls
- Bedroom 1 (13 m2)
- Bathroom (7,4 m2) - shower, bath, WC, and double wash basin
- Second living/ office (37 m2)
- Bathroom (4m2) – Shower, WC, washbasin

First Floor

- Landing (28m2)
- Bedroom 2 (17,4 m2)
- Bathroom (13,9 m2) - shower, bath, WC, and wash basin and fire piece mantel
- Bedroom 3 (12,4m2) – ensuite
- Bathroom (5 m2) - shower, WC, and wash basin
- Bedroom 4 (12,4m2) – ensuite
- Bathroom (6,5 m2) - bath, WC, and wash basin
- Linne room (3m2)

Condition:

- Double glazing in PVC
- Reversible air-conditioning and wood burner and some electric panels
- Recently renovated

Outbuildings:

- Indoor Garage/workshop/storage – (20m2) – accessible from second living – giving access to music room
- Garden storage (20m2)
- Summer kitchen – (15m2)
- Hangar – open garage (30m2)

Additional info:

- Tax Foncière: 880 € annually
- Fiber optic internet connected
- Terrace to the side of the property
- Above ground pool 8 x 4m - giving infinity pool sensation
- Bakery delivery to the front door – 6 days a week
- Extra room (35m2) – needs to be finished – currently music room – above garage
- Part of the garden (150m2) – in front of the property - separated by a communal path – currently also used to park the car



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

Maison de village adorable et lumineuse avec vue sur les Pyrénées

Cette maison de village magnifiquement rénovée près de St. Clar offre une atmosphère chaleureuse et accueillante et convient parfaitement aux rassemblements. Avec quatre chambres spacieuses, cinq salles de bains/douches, un double salon et un bureau confortable avec une cheminée, elle offre beaucoup d'espace pour la famille et les amis. La charmante cuisine s'ouvre sur une belle terrasse, où l'on peut dîner en groupe tout en profitant d'une vue imprenable sur la campagne vallonnée et même sur les Pyrénées, ce qui donne l'impression que le modeste jardin est immense. Fait inhabituel pour une maison de village, elle comprend deux garages, une caractéristique exceptionnelle qui ajoute à la polyvalence. Cette maison est idéale pour ceux qui recherchent une résidence permanente ou un lieu de vacances tranquille. Avec son cadre magnifique et son agencement flexible, elle représente également une excellente opportunité pour ceux qui souhaitent créer une chambre d'hôtes, offrant à la fois du charme et une vue incomparable depuis le salon, la chambre principale, la terrasse et la piscine.

Accès : Dans le Nord Est du département du Gers (32) à proximité de Saint Clar, aéroport international à 60 min et gare TGV d'Agen à 50 min.

Commerces et services à 8 min.

Situation : Située à l'orée d'un village sans commodités, mitoyenne d'un côté, sans vis à vis, vue imprenable sur les collines de Gascogne.

Aménagement de la propriété : Total 238 m²

Niveau du sol

- o Entrée et hall (15m²)
- o Cuisine (18,6m²) - cheminée insert
- o Arrière-cuisine (3,8m²)
- o Salon-salle à manger (49m²) - avec arches et murs en pierre
- o Chambre 1 (13 m²)
- o Salle de bain (7,4 m²) - douche, baignoire, WC et double lavabo
- o Deuxième salon/bureau (37 m²)
- o Salle de bain (4m²) - douche, WC, lavabo

Premier étage

- o Palier (28 m²)
- o Chambre 2 (17,4 m²)
- o Salle de bain (13,9 m²) - douche, baignoire, WC, lavabo et manteau de cheminée
- o Chambre 3 (12,4 m²) - ensuite
- o Salle de bains (5 m²) - douche, WC et lavabo
- o Chambre 4 (12,4m²) - ensuite
- o Salle de bain (6,5 m²) - baignoire, WC et lavabo
- o Salle de bains (6,5 m²) - baignoire, WC et lavabo o Chambre à linge (3m²)

Condition :

- Double vitrage en PVC
- Climatisation réversible et poêle à bois et quelques panneaux électriques
- Rénovation récente

Dépendances :

- Garage intérieur/atelier/stockage - (20m²) - accessible depuis le second séjour - donnant accès à la salle de musique
- Entrepôt de jardin (20m²)
- Cuisine d'été - (15m²)
- Hangar - garage ouvert (30m²)

Informations complémentaires :

- Taxe Foncière : 880 € par an
- Internet par fibre optique
- Terrasse sur le côté de la propriété
- Piscine hors sol 8 x 4m - donnant la sensation d'une piscine à débordement
- Livraison de la boulangerie à la porte d'entrée - 6 jours par semaine
- Pièce supplémentaire (35m²) - à finir - actuellement salle de musique - au-dessus du garage
- Partie du jardin (150m²) - devant la propriété - séparée par un chemin commun - actuellement utilisée pour garer la voiture

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.

