

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



2



306 m2



166 m2



Yes



Ref : 80864

€ 235.000

Agency fees included and paid by vendor

## Lovely French Village property

Lomagne Properties is proud to exclusively offer this beautiful stone village property, nestled in a picturesque village on the border of Gers and Tarn-et-Garonne. With its generous living spaces, including several inviting lounges, a bright and airy open-plan kitchen/dining area, and a shaded terrace overlooking the private pool, this property provides everything needed for a relaxing retreat. The home boasts four spacious, air-conditioned bedrooms, ensuring comfort throughout your stay. Well maintained, the property also includes a small garage and attic for convenient storage. This property is perfectly suited as both a vacation home and a permanent residence, offering an ideal blend of charm, comfort, and practicality for year-round living or seasonal escapes.

**Sewage system** – mains

**Heating** – fuel central heating

**Taxes Foncière** – 1187 euros annually

**Distance airport** – 55 minutes

**Basic amenities** – 10 minutes

**DPE /GES** – E 287/56

- **White-stone village house**
- **Spacious open-plan kitchen and lounges**
- **Private pool with terrace**
- **Four air-conditioned bedrooms**
- **Sold furnished**

**Location:** Located on the border between the department Tarn et Garonne (82) and the Gers (32). International Airport at 55 min, and shops and services at 10 min.

**Access:** ideally located in the village center, with restaurant, daily bread service and grocery van ones a week, parking on the square and motorway access just five minutes away.

**Layout:** Total 166 m<sup>2</sup>

**Groundfloor:**

- Kitchen / dining room (28 m<sup>2</sup>) – open plan
- Living room (21 m<sup>2</sup>) – built-in fireplace
- Passage room – used as breakfast room

**First floor:**

- Living (15,5 m<sup>2</sup>) – overlooking the pool and garden
- Bedroom ensuite (12m<sup>2</sup>)
- Bathroom ( 8,7m<sup>2</sup>) – Shower, bath, washbasin, toilet, bidet  
*Second part ( different staircase) :*
- Bathroom ( 3,78m<sup>2</sup>) - bath, washbasin an WC
- Separate WC
- Bedroom 2 (13m<sup>2</sup>)- built in wardrobe
- Bedroom 3 (8,1m<sup>2</sup>) - built in wardrobe
- Bedroom 4 (10,25m<sup>2</sup>) - built in wardrobe

**Condition:**

- Outside walls have recently been pointed
- Energy label: E 287/56
- All bedrooms have air-conditioning

**Additional information:**

- Annual tax foncière 1187 euro
- Sewage system: mains
- Swimming pool (8 x 4 m)
- Pétanque court
- Garage for storage – 18m<sup>2</sup>
- Sold furnished
- Two attic rooms – for storage (one window) – 21 and 24 m<sup>2</sup>  
floorplace – 6,4 and 7,8 m<sup>2</sup> standing height – accessed via master bedroom



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](http://www.georisques.gouv.fr) -

Non contractual document.



# FOR SALE

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



LOMAGNE PROPERTIES

## Charmante propriété dans un village avec restaurant

Lomagne Properties est fière de proposer en exclusivité cette belle maison en pierre de village, située dans un charmant village à la frontière du Gers et du Tarn-et-Garonne. Avec ses espaces de vie généreux, comprenant plusieurs salons accueillants, une cuisine/salle à manger lumineuse et aérée en plan ouvert, et une terrasse ombragée surplombant la piscine privée, cette propriété offre tout ce qu'il faut pour un séjour relaxant. La maison dispose de quatre chambres spacieuses et climatisées, garantissant un confort optimal tout au long de votre séjour. Bien entretenue, la propriété comprend également un petit garage pour un stockage pratique. Cette propriété est parfaitement adaptée comme maison de vacances ou comme résidence principale, offrant un équilibre idéal entre charme, confort et fonctionnalité pour une vie à l'année ou des escapades saisonnières.

**Situation :** Situé à la frontière entre les départements du Tarn et Garonne (82) et du Gers (32). Aéroport international à 55 min, et commerces et services à 10 min.

**Accès :** idéalement situé au centre du village, avec restaurant, dépôt de pain et épicerie une fois par semaine, parking sur la place et accès à l'autoroute à cinq minutes.

**Aménagement :** Total 166 m<sup>2</sup>

Rez-de-chaussée :

- Cuisine / salle à manger (28 m<sup>2</sup>) - plan ouvert
- Salon (21 m<sup>2</sup>) - cheminée encastrée
- Pièce de passage - utilisée comme salle de petit-déjeuner

Premier étage :

- Séjour (15,5 m<sup>2</sup>) - avec vue sur la piscine et le jardin
- Chambre ensuite (12m<sup>2</sup>)
- Salle de bain ( 8,7m<sup>2</sup>) - Douche, baignoire, lavabo, toilette, bidet

Deuxième partie (escalier différent) :

- Salle de bain ( 3,78m<sup>2</sup>) - baignoire, lavabo et WC
- WC séparé
- Chambre 2 (13m<sup>2</sup>) - armoire intégrée
- Chambre 3 (8,1m<sup>2</sup>) - armoire intégrée
- Chambre 4 (10,25m<sup>2</sup>) - armoire intégrée

**Condition :**

- Les murs extérieurs ont été récemment jointoyés
- Label énergétique : E 287/56
- Toutes les chambres sont climatisées

**Informations complémentaires :**

- Taxe foncière annuelle 1187 euros
- Système d'assainissement : tout à l'égout
- Piscine (8 x 4 m)
- Terrain de pétanque
- Garage pour stockage - 18m<sup>2</sup>
- Vendu meublé
- Deux chambres mansardées - pour stockage (une fenêtre) - 21 et 24 m<sup>2</sup> surface au sol - 6,4 et 7,8 m<sup>2</sup> hauteur debout - accès par la chambre principale

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](http://www.georisques.gouv.fr) - Document non contractuel.

