

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



4



2



99 437m2



316 m2



YES



Ref : 79811

€ 995,000

Agency fees included

Light-Filled Spacious Estate on 10 Hectares with Outbuildings

Set amidst 10 hectares of meadows and beautifully landscaped gardens adorned with vibrant roses, this white-stone estate exudes timeless elegance and tranquility. The grounds include a sparkling pool and lush greenery, offering a peaceful retreat immersed in nature. With expansive meadows and impressive outbuildings, including a large barn, a wine storehouse, and a carport, the property is perfect for family living or those with horses. A secluded sanctuary, it perfectly combines classic Gascon character with refined living. The estate also features ample space for recreational activities, making it an ideal setting for entertaining and enjoying the outdoors.

Sewage System – septic tank - conform

Heating – Fuel oil

Taxes Foncière – 2200 euros annually

Distance airport – 1h 45 min

Basic amenities – 4 min

DPE/GES– 118/35 D

- In excellent condition
- Beautiful, landscaped rose garden
- Very spacious rooms
- Classic layout of Gascon property
- Huge Outbuilding for multiple purposes

Location: Situated in the Gers in South West France, close to Fourcès. Toulouse Blagnac airport at 1hr 45 mins and Agen TGV train station at less than an hour.

Access: Sitting on 10 hectares, surrounded by nature. 5,5 ha meadows, 1,5 ha of parkland and 3 ha of wood (oak).

Layout: Total of 316m² habitable space.

Ground floor:

- Entrance hall (19m²) with tommette floors
- Kitchen (33m²) with tommette floors and fireplace
- Sitting room (32m²) with parquet flooring
- Living room (34m²) with parquet flooring
- Hall (31m²)
- Corridor (2.5m²)
- Laundry room (9m²)
- WC (2.6m²)

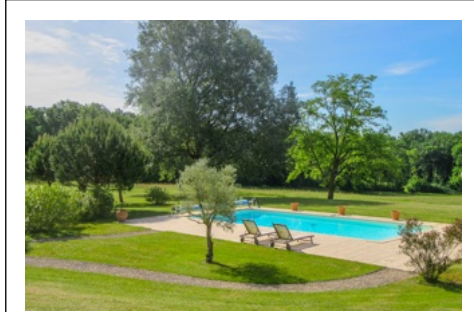
First floor:

- Landing (23.5m²)
- Bedroom 1 (22m²)
- Bedroom 2 (23m²) with cupboards
- Bathroom (8m²)
- Bedroom 3 (35m²) with cupboards
- Parental suite with bathroom (42m²)

Condition: In very good condition. Double glazed windows in wood frames. Fuel central heating with radiators and fireplaces. New build in 2004.

Additional info:

- Swimming pool (11m x 5m) – built in 2008
- Outbuilding of 122m² and a wine cellar of 75m²
- Carport 70m² and external parking
- 10 hectares of garden and woods = 24.5 acres
- Taxe fonciere, 2200 euros annually
- Two wells with pump and sprinkle system
- Water reservoir
- Built in 2004 – on the remains of a very old building with the original materials
- Fiber optics



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

Propriété Spacieuse et Lumineuse sur 10 Hectares avec Bâtiments Annexes

Entourée de 10 hectares de prairies et de jardins paysagers magnifiquement aménagés avec des roses vives, cette propriété en pierre blanche exude une élégance intemporelle et une tranquillité. Les terrains comprennent une piscine étincelante et une végétation luxuriante, offrant un refuge paisible plongé dans la nature.

Avec de vastes prairies et des bâtiments impressionnants, y compris une grande grange, une cave à vin et un carport, la propriété est parfaite pour une vie en famille ou pour ceux qui ont des chevaux. Un sanctuaire discret qui combine parfaitement le charme classique gascon avec un style de vie raffiné.

La propriété dispose également d'un espace généreux pour les activités récréatives, rendant ce lieu idéal pour recevoir et profiter des grands espaces extérieurs.

Location : Située dans le Gers, Sud-Ouest de la France, à proximité de Fourcès. L'aéroport de Toulouse Blagnac est à 1 heure et 45 minutes, et la gare TGV d'Agen est à moins d'une heure.

Accès : Nichée sur 10 hectares, entourée par la nature. 5,5 hectares de prairies, 1,5 hectare de parc et 3 hectares de bois (chênes).

Aménagement : Un total de 316 m² d'espace habitable.

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée (19 m²) avec carreaux tomnettes
- Cuisine (33 m²) avec carreaux tomnettes et cheminée
- Salon (32 m²) avec parquet
- Salle de séjour (34 m²) avec parquet
- Hall (31 m²)
- Couloir (2,5 m²)
- Buanderie (9 m²)
- WC (2,6 m²)

Étage :

- Palier (23,5 m²)
- Chambre 1 (22 m²)
- Chambre 2 (23 m²) avec placards
- Salle de bains (8 m²)
- Chambre 3 (35 m²) avec placards
- Suite parentale avec salle de bains (42 m²)
-

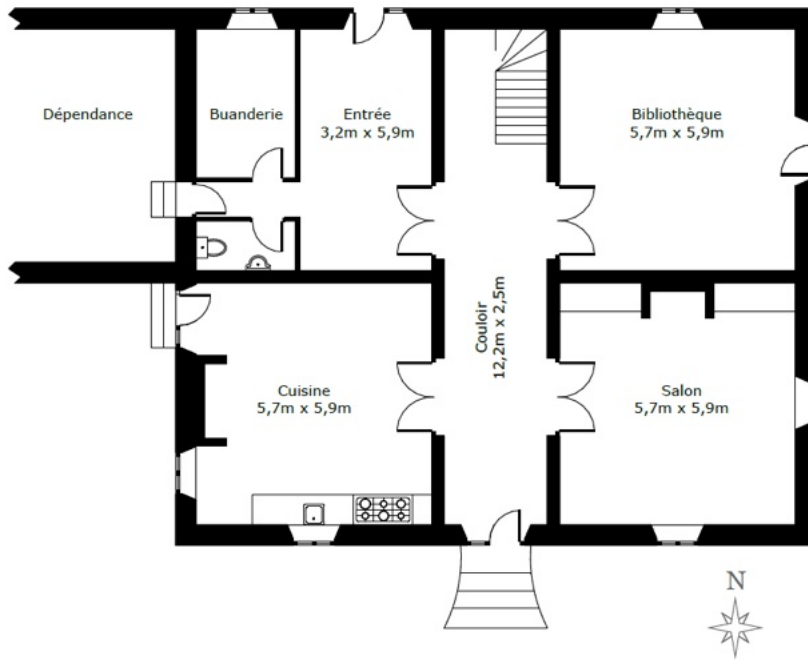
État : En très bon état. Fenêtres double vitrage dans des cadres en bois. Chauffage central au fioul avec radiateurs et cheminées. Construction neuve en 2004.

Informations supplémentaires :

- Piscine (11 m x 5 m) – construite en 2008
- Dépendance de 122 m² et cave à vin de 75 m²
- Carport de 70 m² et stationnement extérieur
- 10 hectares de jardin et de bois = 24,5 acres
- Taxe foncière : 2200 euros par an
- Deux puits avec pompe et système d'irrigation
- Réservoir d'eau
- Construite en 2004 – sur les restes d'un très vieux bâtiment avec les matériaux d'origine
- Fibre optique

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.

Rez-de-Chaussée
Surface: 160 m²



Premier Etage
Surface: 156 m²

