

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



3



2



4700 m2



202 m2



YES



Ref: 78830

€ 338.590

Agency fees included and paid by vendor

Cozy stone farmhouse in Gascony's rolling hills

This charming, petite farmhouse—crafted from the iconic white stone of the Gers region—exudes character and timeless appeal. Brimming with original details, its low ceilings in certain spots create an inviting, snug atmosphere, perfect for unwinding. Outside, a generous swimming pool offers refreshing relief amid sweeping views of the softly rolling landscape. Sheltered by mature trees, the plot is modest yet thoughtfully arranged, with ample space for a vegetable garden and outdoor dining under the open sky. The property is partially renovated, featuring its own well, yet it holds endless potential for those ready to continue the work. Tucked away from the road, this peaceful retreat sits within easy reach of a nearby village with all essential amenities. For those unafraid of a little hands-on charm, this property is a rare gem—a true countryside dream awaiting its next chapter.

Sewerage – non compliant

Heating – fuel central heating

Taxes Foncière – 1264 euros annually

Distance airport – 60 minutes

Basic amenities – 9 minutes

DPE/GES – F280/87

- Tucked away – country views
- Swimming pool
- Downstairs bedrooms
- Perfect holiday home
- With well and workshop

Location: In Nord Est part of the department Gers (32) close Mauvezin, International Airport and TGV Train station in Agen at 60 min. Shops and services at 9 min.

Access: Nestled away from a very local street overlooking the rolling hills of Gascony, sitting in the middle of own land. One neighbor, not visible.

Layout: Total 202 m²

Ground level

- Entrance and hall (10m²)
- Bedroom 1 (13 m²)
- Bedroom 2 (16,4 m²)
- Dining room (24,3m²) – original fireplace
- Kitchen (8,45m²)
- WC/shower (2,25m²) – with douche cabin and wash basin
- Bathroom (7,4 m²) - bath, WC, and wash basin
- Living room (53m²) – low ceiling
- Laundry room (21 m²)
- Workshop (21 m²) – French doors

First Floor

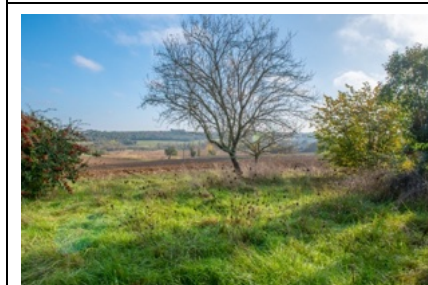
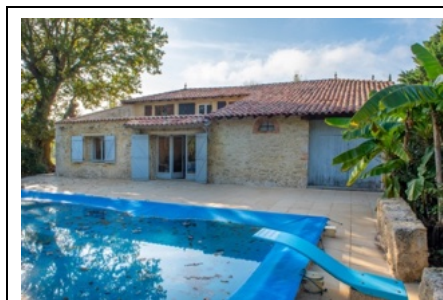
- Bedroom 3 (23 m²)
- Landing (22 m²) – gives access to roof terrace – possible to created forth bedroom or makes a lovely office – has a window
- Attic storage under eaves

Condition:

- Partly double glazed
- Fuel central heating
- Energy label -F280/87
- Roof recently cleaned and treated
- No sewerage known – needs to be done by new owner

Additional info:

- Tax Foncière: 1264 € annually
- Fiber optic internet available
- Storage/ workshop – (55 m²)
- Rooftop terrace (+/-25 m²)
- 10 x 5m swimming pool – liner changed in 2021
- Above ground Well – water all year
- 500 old year Oak tree



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

Cette charmante petite ferme, construite avec la pierre blanche emblématique de la région du Gers, a du caractère et un attrait intemporel. Remplie de détails originaux, ses plafonds bas à certains endroits créent une atmosphère accueillante et confortable, idéale pour se détendre. A l'extérieur, une piscine généreuse offre une sensation de fraîcheur et une vue imprenable sur le paysage doucement vallonné. Abrité par des arbres matures, le terrain est modeste mais bien aménagé, avec beaucoup d'espace pour un potager et des repas en plein air sous le ciel ouvert. La propriété est partiellement rénovée, avec son propre puits, mais elle offre un potentiel infini pour ceux qui sont prêts à poursuivre le travail. Nichée à l'écart de la route, cette retraite paisible se trouve à proximité d'un village offrant toutes les commodités essentielles. Pour ceux qui n'ont pas peur d'un peu de charme, cette propriété est une perle rare, un vrai rêve de campagne qui attend son prochain chapitre.

Situation : Dans le Nord Est du département du Gers (32) près de Mauvezin, aéroport international et gare TGV d'Agen à 60 min. Commerces et services à 9 min.

Accès : Niché dans une rue très locale avec vue sur les collines de Gascogne, au milieu de son propre terrain. Un seul voisin, non visible.

Aménagement : Total 202 m2

Rez de chaussée

- o Entrée et hall (10m2)
- o Chambre 1 (13 m2)
- o Chambre 2 (16,4 m2)
- o Salle à manger (24,3m2) - cheminée d'origine
- o Cuisine (8,45m2)
- o WC/douche (2,25m2) - avec cabine de douche et lavabo
- o Salle de bain (7,4 m2) - baignoire, WC et lavabo
- o Salon (53 m2) - plafond bas
- o Buanderie (21 m2)
- o Atelier (21 m2) - portes-fenêtres

Premier étage

- o Chambre 3 (23 m2)
- o Palier (22 m2) - donne accès à la terrasse sur le toit - possibilité de créer une quatrième chambre ou de faire un joli bureau - possède une fenêtre
- o Grenier sous les combles

Condition :

- Double vitrage partiel
- Combustible chauffage central
- Label énergétique -F280/87
- Toit récemment nettoyé et traité
- Pas d'égouts connus - à faire par le nouveau propriétaire

Informations complémentaires :

- Taxe Foncière : 1264 € par an
- Internet par fibre optique disponible
- Stockage/atelier - (55 m2)
- Terrasse sur le toit (+/-25 m2)
- Piscine 10 x 5m - liner changé en 2021
- Puits hors sol - eau toute l'année
- Chêne de 500 ans

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.

