

Charmante villa exposée plein sud avec 3 chambres – prête à emménager, offrant une vue imprenable sur le Gers.



## INFORMATION

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Ville:       | Trie-sur-Baïse  |
| Département: | Hautes-Pyrénées |
| Ch:          | 3               |
| SdB:         | 2               |
| Surface:     | 157 m2          |
| Terrain:     | 6587 m2         |

## RÉSUMÉ

Maison bien conçue avec vue panoramique sur les Pyrénées

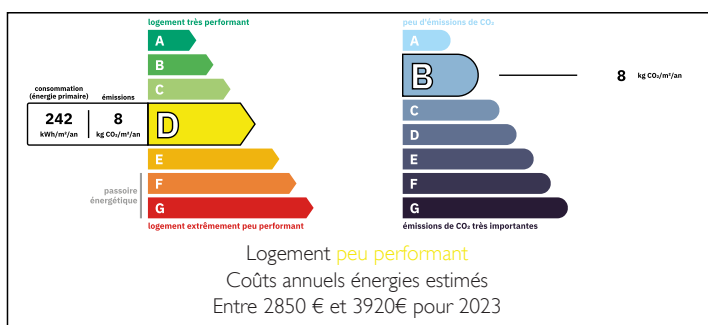
Idéalement située entre les charmantes communes de Trie-sur-Baïse et Miélan, cette maison parfaitement entretenue bénéficie d'un emplacement surélevé offrant une vue dégagée et imprenable sur les majestueuses Pyrénées.

Une allée privée mène à la maison et à son spacieux garage, alliant intimité et praticité. Cette propriété avec véranda est baignée de lumière naturelle et dégage une agréable sensation d'espace et de sérénité.

Le cœur de la maison est un vaste salon lumineux, doté d'une grande baie vitrée et de portes-fenêtres ouvrant sur une terrasse exposée plein sud — un lieu idéal pour se détendre ou recevoir tout en admirant les vues spectaculaires sur la montagne.



## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Charmante Villa Exposée Plein Sud – Prête à Emménager, avec Vue Imprenable sur le Gers

Construite en 1997, cette villa bien entretenue et orientée plein sud offre une vue panoramique sur les collines du Gers et les montagnes des Pyrénées, avec des levers et couchers de soleil à couper le souffle. Idéalement située à moins de 10 minutes de deux villages animés avec marchés — Trie-sur-Baïse et Miélan — et à seulement 15 minutes de Marciac, célèbre pour son festival international de jazz.

Confortable et polyvalente, cette propriété convient aussi bien à une famille, un couple ou une personne seule, que ce soit pour une résidence principale ou une maison de vacances. Elle bénéficie d'un chauffage électrique, d'un poêle à bois, ainsi que d'un ballon d'eau chaude neuf installé en 2024.

Caractéristiques de la Maison

3 Chambres Doubles

Chambre 1 (16 m<sup>2</sup>) avec placard intégré

Chambre 2 (20 m<sup>2</sup>) avec placard intégré et salle de bain attenante (5,5 m<sup>2</sup>)

Chambre 3 (10 m<sup>2</sup>)

2 Salles de Bain (dont une privative)

Salon Spacieux (42 m<sup>2</sup>) avec cheminée, poêle à bois et portes-fenêtres ouvrant sur la terrasse et la piscine

Cuisine Équipée (13 m<sup>2</sup>) avec électroménager intégré

Véranda (11,5 m<sup>2</sup>) avec accès direct au jardin et à la piscine

Espace Bureau

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES