

**\*SOUS OFFRE\*** Une maison de campagne avec gîte, des terres et dépendances à la frontière du Gers et des Landes



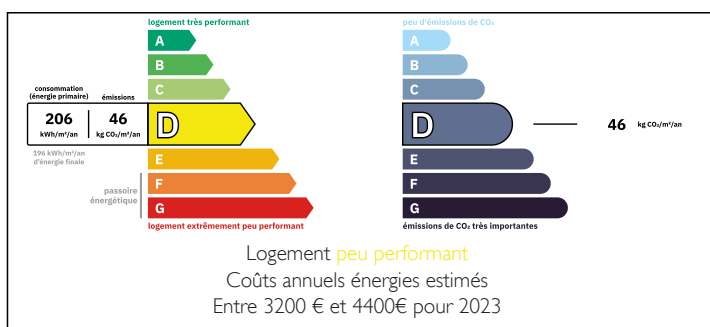
## INFORMATION

Ville:	Castelnau d'Auzan Labarrère
Département:	Gers
Ch:	7
SdB:	3
Surface:	202 m <sup>2</sup>
Terrain:	25059 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située à la tranquille périphérie de Castelnau d'Auzan Labarrère (Gers 32), cette propriété rare sur le marché offre le parfait mélange de la vie à la campagne et du potentiel de revenu. Nichée au milieu de vignobles vallonnés et de la campagne gasconne préservée, la propriété se compose de deux maisons indépendantes, d'un grand hangar, d'un chai traditionnel avec garage et atelier à l'étage, le tout sur un terrain généreux – idéal pour les amoureux des animaux ou ceux cherchant de l'espace pour des projets créatifs ou agricoles. La spacieuse maison principale de 5 chambres dispose d'un chauffage central au fioul, de doubles vitrages et d'une bonne isolation dans l'ensemble. Une lumineuse véranda attenante à la cuisine ajoute un espace de vie magnifique pour profiter tout au long de l'année des vues sur la campagne. Le grand espace...

## 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

À seulement quelques minutes de toutes les commodités de Castelnau d'Auzan, y compris boulangerie, commerces, école, bureau de poste et un spa thermal. Vous êtes également à un court trajet en voiture de Barbotan-les-Thermes, Eauze (15 minutes), Condom (30 minutes) et facilement accessible depuis les Landes (40 minutes) avec ses forêts et ses plages atlantiques. L'accès aux voyages internationaux est facile via la gare TGV d'Agen (1h), l'aéroport de Bordeaux (1h45) et l'aéroport de Toulouse (2h).

C'est une propriété idéale pour ceux qui recherchent la paix, l'espace et le potentiel, dans une région dynamique du sud-ouest de la France.

Chauffage central au fioul, isolation en double vitrage dans la maison principale.

Cette propriété se compose brièvement de :

MAISON PRINCIPALE 152m<sup>2</sup>

REZ-DE-CHAUSSÉE

SALLE D'ÉTÉ 15X3m<sup>2</sup>

CUISINE 16.5m<sup>2</sup> avec meubles intégrés

SALON/SALLE À MANGER 32m<sup>2</sup>/10.4m<sup>2</sup>

CHAMBRES 1 12.5m<sup>2</sup> avec meubles intégrés

CHAMBRE 2 11m<sup>2</sup>

CHAMBRE 3 9.7m<sup>2</sup>

WC 1.1m<sup>2</sup>

SALLE DE DOUCHE 6.2m<sup>2</sup> avec douche fermée, lavabo

BUANDERIE 12.5m<sup>2</sup> avec plomberie, électricité, grands placards et salle de rangement supplémentaire 4m<sup>2</sup>

ETAGE

2 CHAMBRES 12.5m<sup>2</sup> & 17m<sup>2</sup> toutes deux sous les combles

SALLE DE BAINS 6.5m<sup>2</sup> avec baignoire, lavabo, WC

ACCÈS À UN GRAND GRENIER - 92m<sup>2</sup> entièrement isolé et aménagé, idéal pour le stockage ou la conversion avec les autorisations appropriées.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1522 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES