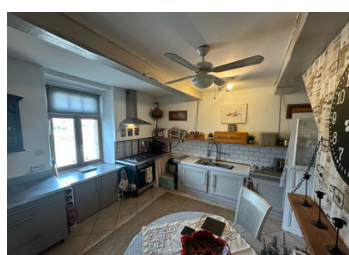


## Charmante maison de campagne avec potentiel locatif près de Marciac



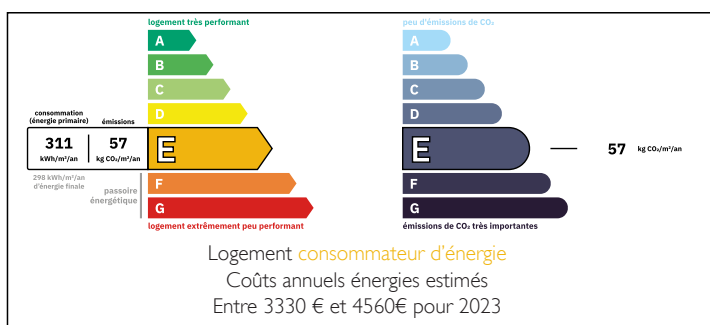
## INFORMATION

Ville:	Armous-et-Cau
Département:	Gers
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	102.75 m <sup>2</sup>
Terrain:	907 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Ferme rénovée de 3 chambres située dans le Gers, à seulement 9 km de Marciac. Alliant charme rustique et confort moderne, cette maison offre un beau potentiel d'investissement avec des espaces annexes à usage commercial ou locatif. Entourée d'une nature paisible, proche de lacs, stations de ski et de l'Espagne. Idéale pour résidence principale, maison de vacances ou projet touristique.

## 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

Bienvenue à Armous-et-Cau, dans un coin de campagne préservé du Gers. Cette maison de campagne rénovée avec goût allie authenticité et praticité, et se situe à seulement quelques minutes de Marciac, célèbre pour son festival de jazz, et du village médiéval de Bassoues.

La maison principale comprend trois chambres confortables, une salle d'eau, deux WC, une cuisine équipée, et un salon chaleureux avec poêle à bois. Le tout bénéficie d'un chauffage central au gaz, de panneaux solaires pour l'eau chaude et de double vitrage, pour un confort optimal toute l'année.

Côté extérieur, vous profiterez d'un grand espace repas couvert, d'une véranda et d'une terrasse pour savourer les belles soirées gersoises. Le jardin, facile à entretenir, conviendra aussi bien à une résidence secondaire qu'à une maison principale.

Le bien a déjà été exploité en chambres d'hôtes et offre un espace de 60 m<sup>2</sup> actuellement utilisé en brocante (avec poêle à granulés), qui peut facilement être transformé en gîte, studio indépendant ou appartement 1 chambre. Un grand grenier accessible par escalier peut aussi être aménagé en suite parentale avec fenêtres de toit.

À découvrir dans la région :

Marciac (9 km) – Festival de jazz, marché hebdomadaire, restaurants

Bassoues (4 km) – Village médiéval avec donjon, commerces

Lacs d'Aignan & de Lupiac – Baignade, bars de plage, activités nautiques

Auch, Tarbes, Pau – Villes dynamiques avec tous services

Stations de ski des Pyrénées – à 1h30

Pic du Midi – Téléphérique et vues panoramiques

Frontière espagnole – 2 heures pour un déjeuner tapas

Accès aux aéroports :

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 533 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES