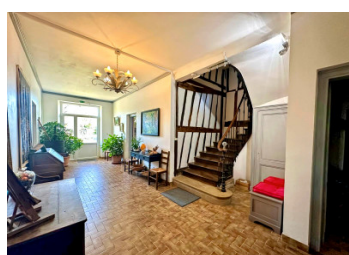
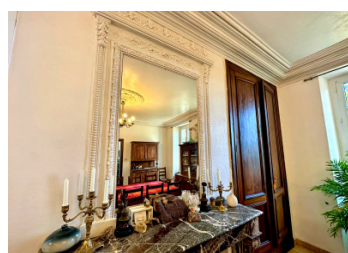
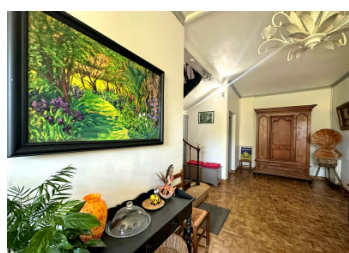
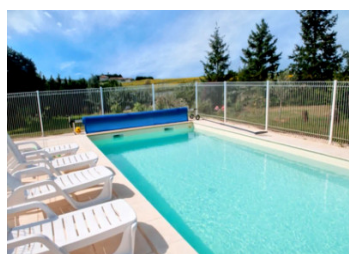
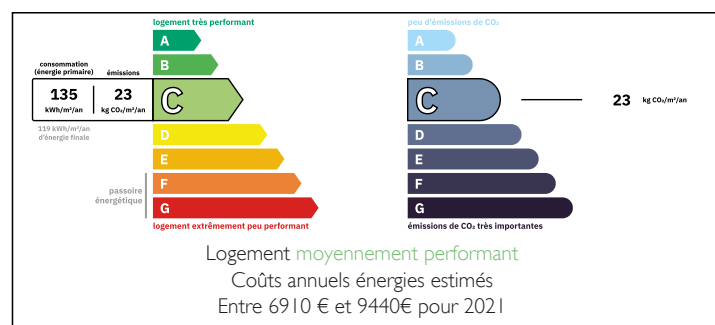


Domaine de caractère restauré près de Nogaro, piscine, gîtes, parc, idéal projet touristique ou familial



## DPE



## INFORMATION

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Ville:       | Arblade-le-Haut     |
| Département: | Gers                |
| Ch:          | 9                   |
| SdB:         | 7                   |
| Surface:     | 458 m <sup>2</sup>  |
| Terrain:     | 6236 m <sup>2</sup> |

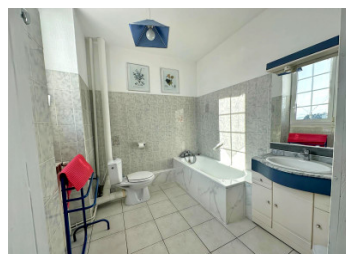
## RÉSUMÉ

À seulement 1,5 km de Nogaro, ce domaine de caractère entièrement restauré offre 620 m<sup>2</sup> habitables au cœur d'un magnifique parc arboré de 6 200 m<sup>2</sup>. Anciennement exploité pour une activité touristique, il se prête parfaitement à une résidence familiale de prestige ou à un projet immédiat de gîtes, chambres d'hôtes, maison d'hôtes ou restauration. Situé à seulement 2 km du circuit automobile de Nogaro et directement sur le tracé du GR65, chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle accueillant plus de 10 000 pèlerins par an, le potentiel commercial est exceptionnel.

La propriété comprend une maison principale, une grande dépendance aménagée, un chalet indépendant, une piscine, un garage, un atelier et un hangar. Les prestations modernes incluent menuiseries récentes, excellente isolation, chauffage central au gaz et panneaux photovoltaïques. Aéroports de Toulouse (1h30), Pau (1h15) et Bordeaux (2h), ce bien rare allie charme...

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

Ce domaine d'exception séduira les acquéreurs à la recherche d'un cadre de vie prestigieux associé à un fort potentiel de revenus. Il conviendra parfaitement aux porteurs de projets touristiques ou hôteliers souhaitant exploiter des gîtes, chambres d'hôtes, séjours bien-être ou une activité de restauration, grâce à ses multiples cuisines, logements indépendants et à une fréquentation touristique importante liée au circuit de Nogaro et au chemin de Saint-Jacques.

Les grandes familles ou les projets intergénérationnels apprécieront les volumes généreux, les neuf chambres, les nombreux espaces de vie et les dépendances permettant à chacun de conserver son indépendance. Les investisseurs trouveront un bien clé en main, aux normes, offrant confort moderne (climatisation, chauffage, isolation) et sans travaux majeurs à prévoir.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

Les amoureux de la nature et ceux qui recherchent un cadre serein tout en restant connecté apprécieront le parc paysager, le potager, le verger avec ses arbres fruitiers et ses noyers, les serres, le puits, la piscine de 8 x 4 m et les terrasses ombragées.

Avec son emplacement stratégique, son charme authentique et son efficacité moderne, ce domaine offre une opportunité rare de combiner qualité de vie et projet rentable et durable dans le sud-ouest de la France.

## NOTES

La maison principale offre une surface habitable de 462 m<sup>2</sup> répartis sur trois niveaux.

Au rez-de-chaussée, un grand hall d'entrée (28 m<sup>2</sup>) s'ouvre, à droite, sur un salon de 48 m<sup>2</sup> et une salle à manger, et à gauche, sur une petite salle à manger de 24 m<sup>2</sup>, une salle de bains,...