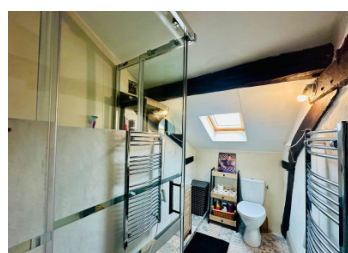
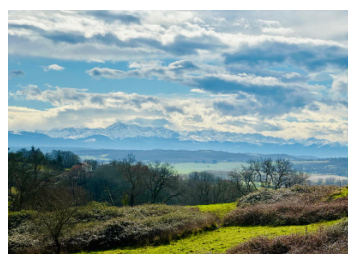


Charmante maison de campagne avec vue panoramique sur les Pyrénées, piscine et terrain de 3 600 m Gers (32)



## INFORMATION

Ville:	Malabat
Département:	Gers
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	152 m <sup>2</sup>
Terrain:	3606 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

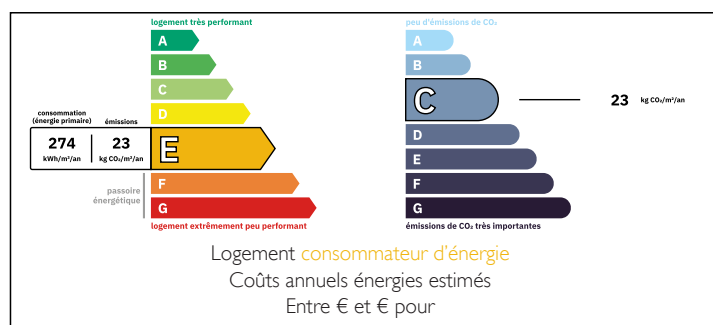
Située sur une crête paisible exposée plein sud au cœur de la Gers, cette belle maison de campagne de caractère bénéficie d'une vue panoramique imprenable sur la campagne vallonnée, les bois et les PYRÉNÉES, un emplacement vraiment privilégié offrant lumière, espace et tranquillité.

Malgré son cadre rural serein, la propriété est idéalement située à proximité des marchés locaux, des restaurants et des commodités quotidiennes, avec un excellent accès à Tarbes, Pau, Toulouse et la côte basque, ce qui en fait un lieu de vie idéal pour une famille ou une résidence secondaire de luxe en France.

Avec ses intérieurs de caractère baignés de lumière et de chaleur, la maison allie des éléments d'époque authentiques à un confort moderne.

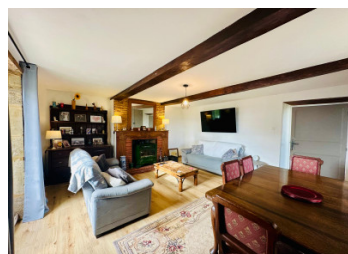
Tarbes et l'aéroport international de Lourdes sont à 35 mins. Toulouse, Bordeaux, Saint-Sébastien, les belles plages de la côte atlantique et les pistes...

## 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

### BRÈVEMENT COMPOSÉ DE

#### REZ-DE-CHAUSSÉE

Cuisine rustique de 18 m<sup>2</sup> avec plans de travail en bois massif, éléments encastrés, coin petit-déjeuner et cuisinière indépendante, poêle à pellets

Salle à manger de 25 m<sup>2</sup> avec cheminée en bois sculpté, poêle à bois et portes-fenêtres s'ouvrant à l'ouest sur la vue

Salon de 26 m<sup>2</sup> baigné de lumière naturelle, avec poutres apparentes, sol carrelé, poêle à bois indépendant, évier en pierre et armoires en bois fruitier sur mesure

Le rez-de-chaussée est complété par un grand cellier, des toilettes, une buanderie avec douche et plomberie pour lave-linge et un garage

#### PREMIER ÉTAGE

Un palier spacieux mène à trois chambres confortables, une salle de bains et une salle d'eau.

#### EXTÉRIEUR

Un espace de vie extérieur exceptionnel avec les Pyrénées en toile de fond.

Les jardins paysagers et le terrain ont été conçus pour tirer le meilleur parti du cadre spectaculaire : Deux terrasses couvertes pour les repas en plein air et les couchers de soleil.

Une magnifique piscine de 13 m x 5 m avec vue sur la campagne et les montagnes (nouvelle liner installé au printemps).

Grand pool house avec local technique, rangements et espace de réception couvert.

Cet espace extérieur exceptionnel offre une occasion rare de profiter d'une vie à la fois intérieure et extérieure avec une vue imprenable sur les Pyrénées, parfaite pour recevoir, se détendre ou contempler le paysage en toute tranquillité.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1 408 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES