

Propriété en pierre avec gîte, dépendances, 1,4 ha et vue Pyrénées, proche Montréal-du-Gers

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Montréal
Département:	Gers
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	82 m2
Terrain:	14000 m2

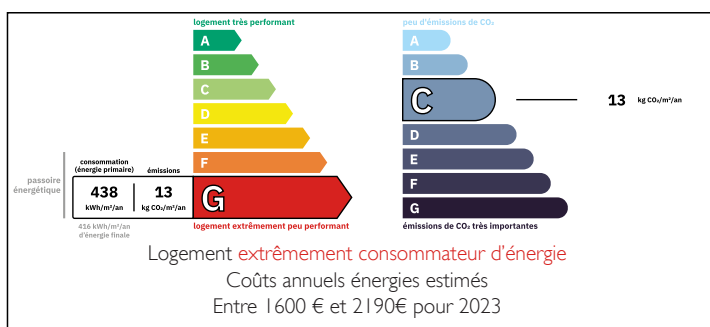
## RÉSUMÉ

Situé dans un environnement paisible, au cœur de la campagne gersoise et à proximité de la bastide historique de Montréal-du-Gers, cet ensemble immobilier de charme offre une opportunité rare d'acquérir une propriété de caractère, à la fois authentique et évolutive.

Composé d'une maison principale, d'une maison d'amis indépendante, de vastes dépendances et d'un terrain d'environ 1,4 hectare, l'ensemble allie cachet régional et fort potentiel d'aménagement.

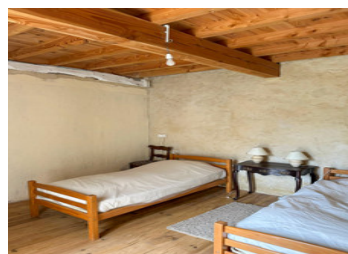
La propriété bénéficie de vues dégagées sur la campagne environnante, avec, par temps clair, un panorama s'étendant jusqu'à la chaîne des Pyrénées.

## 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

Cet ensemble harmonieux de bâtiments en pierre, typique du Gers, séduit immédiatement par son authenticité et son caractère. Les façades en pierre claire sont sublimes par des volets en bois rouge profond, signature architecturale du sud-ouest.

La maison principale s'organise autour d'une cuisine centrale (18 m<sup>2</sup>), véritable cœur de la maison. Elle dessert un séjour chaleureux (17 m<sup>2</sup>) équipé d'un poêle à bois et bénéficiant d'une double exposition, ainsi que deux chambres spacieuses (17 m<sup>2</sup> chacune) et une salle d'eau (6 m<sup>2</sup>).

L'une des chambres dispose d'un accès indépendant par des portes-fenêtres ouvrant sur une terrasse, offrant une configuration idéale pour recevoir. Dans le prolongement, une pièce indépendante en pierre (12,5 m<sup>2</sup>) propose une troisième chambre avec entrée privative.

La maison d'amis indépendante constitue un atout supplémentaire, parfaite pour accueillir famille et amis ou envisager une activité locative. Elle comprend au rez-de-chaussée une pièce de vie avec espace salon/salle à manger (22 m<sup>2</sup>) organisée autour d'une cheminée en pierre d'origine, avec conduit prêt à recevoir un poêle. À l'étage, un espace nuit (18 m<sup>2</sup>) sous charpente apparente offre une atmosphère chaleureuse et des vues dégagées.

Dépendances et potentiel

L'ensemble bénéficie de nombreuses dépendances offrant un potentiel d'aménagement particulièrement intéressant.

Une grande grange (75 m<sup>2</sup>), accessible directement depuis l'arrière de la cuisine, est actuellement aménagée en espace de réception avec une grande table. Elle dispose de portes de grange traversantes à l'avant et à l'arrière, créant une belle continuité intérieur/extérieur. Cet espace comprend également une salle d'eau avec WC. À l'étage,...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES