

Camping établi de 25 emplacements avec maison privée de 3 chambres, chalet et belles vues sur la campagne gers



INFORMATION

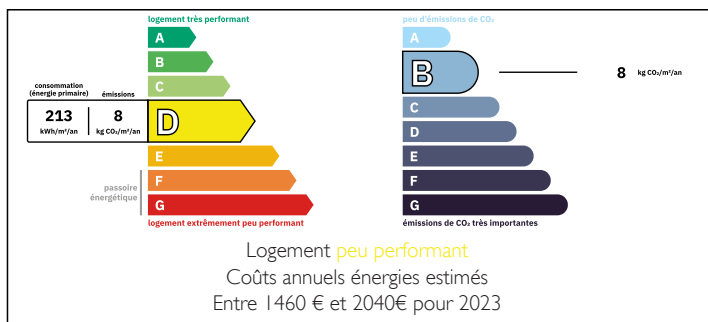
Ville:	Castelnau d'Auzan Labarrère
Département:	Gers
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	83 m2
Terrain:	16891 m2

RÉSUMÉ

Camping établi de 25 emplacements sur environ 1,69 hectare, au cœur du pays de l'Armagnac. Domaine Le Poteau associe un camping arboré à l'aménagement naturel, une maison privée de trois chambres pour les propriétaires, un chalet de deux chambres, un bar de caractère avec espaces de restauration, des sanitaires et d'importants espaces d'atelier et de stockage. Les arbres matures apportent ombre et intimité entre les emplacements, tandis que les parties plus ouvertes bénéficient de belles vues sur la campagne environnante. L'activité dispose d'une clientèle fidèle, avec de nombreux habitués, et propose notamment des soirées à thème autour de repas dans une ambiance conviviale. Le site internet et le fichier clients peuvent être transmis à l'acquéreur. Paisible et en pleine nature sans être isolé, Domaine Le Poteau offre une activité touristique établie avec une maison confortable pour y vivre...

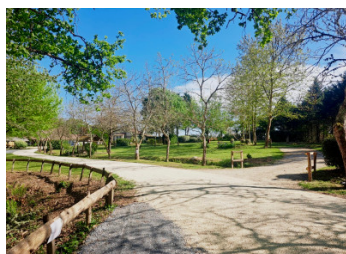


DPE



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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1089 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Domaine Le Poteau est un camping établi de 25 emplacements dans l'ouest du Gers, à proximité de Castelnau-d'Auzan et de Labarrère. Il réunit une activité touristique, une habitation privée pour les propriétaires et environ 1,69 hectare de terrain arboré et ouvert.

Le camping présente un caractère naturel et convivial. Les emplacements sont répartis parmi les arbres matures et la végétation plutôt qu'alignés en rangées régulières, apportant ombre, intimité et espace. Hamacs, pétanque et coins détente complètent l'ensemble.

Le bar et les espaces communs permettent aux vacanciers de se retrouver, notamment lors des soirées repas à thème, tandis que la disposition du camping préserve le calme de chaque emplacement. Cet équilibre a permis aux propriétaires de fidéliser leur clientèle, avec de nombreux vacanciers revenant année après année.

La maison de trois chambres des propriétaires est indépendante des principaux espaces du camping et dispose de son propre jardin et d'une grande terrasse couverte. L'activité et la vie privée coexistent ainsi naturellement.

Pour les propriétaires actuels, Domaine Le Poteau est leur « petit coin de paradis » : un lieu paisible, en pleine nature, tout en restant intégré à une communauté locale accueillante.

La maison des propriétaires:

La maison offre environ 83 m² habitables et bénéficie d'un lien particulièrement agréable avec les extérieurs.

Une longue terrasse couverte longe la maison, avec suffisamment de place pour les repas et un salon extérieur. Des portes-fenêtres ouvrent sur une lumineuse pièce de vie en L. Les sols et plafonds en