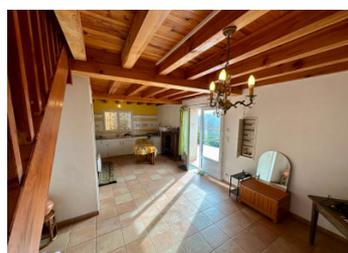
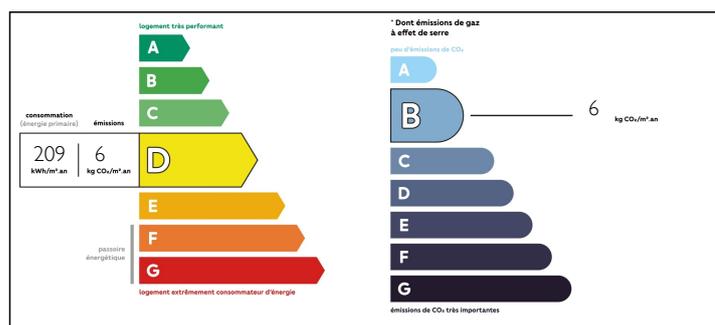


Deux maisons dans le centre de Cazaubon, Gers (32) avec terrasses, jardin, vue sur les Pyrénées et dépendances

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Cazaubon
Département:	Gers
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	203 m <sup>2</sup>
Terrain:	988 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Deux maisons idéalement situées dans le centre de la charmante ville de Cazaubon, à distance de marche de toutes les commodités. Les deux sont habitables. La première, plus grande, comprend trois étages et nécessite des travaux d'aménagement. La seconde maison, plus petite et comprenant deux étages, est entièrement rénovée. Cet ensemble offre une grande flexibilité ; Une grande maison à terminer tout en louant la seconde maison. Un logement familial idéal pour une famille nombreuse ou élargie qui vivrait dans les deux maisons. Opportunité d'investissement - louer les deux maisons Cazaubon est une jolie ville avec toutes les commodités ; non loin du chemin de Saint-Jacques, Nogaro avec le circuit Paul Armagnac et Barbotan-Les-Thermes, Lac L'Uby avec de nouveaux équipements, le marché hebdomadaire offrant des produits locaux BIO et la station thermale. Aéroports internationaux de Bordeaux (1 h 35) et Toulouse (2 h), Espagne (2 h 25), ski 2 h, côte

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

Points utiles à noter : le toit est isolé et les deux maisons sont entièrement équipées de double vitrage, chacune ayant son propre tableau électrique.

La PREMIÈRE MAISON comprend

REZ-DE-CHAUSSÉE

Entrée 13 m<sup>2</sup> avec tomettes

Magasin 6 m<sup>2</sup>

Magasin 4,5 m<sup>2</sup>

Salle de bains 5 m<sup>2</sup> avec douche, toilette, lavabo avec pièce annexe de 5,6 m<sup>2</sup>

Cuisine 18 m<sup>2</sup> avec meubles bas, 2 fenêtres, espace de service pour la salle à manger

Salle à manger 17 m<sup>2</sup> avec 2 fenêtres et un poêle à bois

Salon 16,5 m<sup>2</sup> avec tomettes, évier ancien, 2 fenêtres et cheminée.

Pièce de 22 m<sup>2</sup> avec tomettes, abritant l'ancien four à pain, avec des rangements sur le côté et à l'arrière.

PREMIER ÉTAGE

Chambre 8 m<sup>2</sup> avec 2 fenêtres et plafond à poutres apparentes

Chambre 13 m<sup>2</sup> avec fenêtre, rangements et porte vers la salle de bains

Salle de bains 4 m<sup>2</sup> avec douche, lavabo, réservoir d'eau, porte-serviettes chauffant et toilettes sanibroyeur.

Chambre 34 m<sup>2</sup> avec murs à colombages et plancher en bois, fenêtre avec vue sur le jardin et la campagne au sud et réservoir d'eau chaude.

Chambre 4 m<sup>2</sup>

DEUXIÈME ÉTAGE

Cet étage peut être aménagé en une impressionnante suite parentale ou en un appartement indépendant et comprend les éléments suivants :

Chambre 34 m<sup>2</sup> avec murs à colombages, fenêtre velux et fenêtre

Chambre 21 m<sup>2</sup> avec poutres, isolation et plancher en bois

Chambre 25,5 m<sup>2</sup> avec murs à colombages, poutres,

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **2077 EUR**

## NOTES