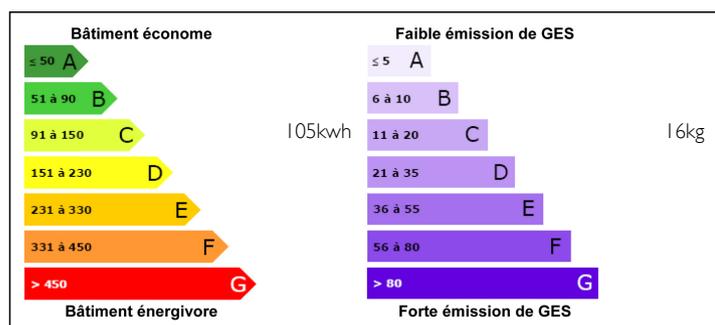


Superbe demeure gasconne du XVIII siècle, sur un parc d'environ 1 ha, à seulement quelques minutes de Marciac



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Marciac
Département:	Gers
Ch:	8
SdB:	3
Surface:	460 m <sup>2</sup>
Terrain:	10272 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située dans les collines du Gers, dans le sud-ouest de la France, à quelques minutes de Marciac (Festival de Jazz), vous trouverez cette superbe maison authentiquement restaurée par ses propriétaires. Cette charmante propriété offre des caractéristiques traditionnelles et de bon goût combinées au confort de la vie moderne. Les grandes pièces lumineuses offrent une flexibilité de vie pour une famille nombreuse, élargie ou en expansion. Un patio vitré relie la deuxième partie de la maison où se trouve une annexe indépendante, offrant un potentiel de location. La mezzanine a un réel effet de surprise et pourrait être utilisée comme bureau ou espace de yoga : elle mène au pigeonnier à rénover. Une longue allée privée mène au terrain ombragé auquel on accède par des portails électriques ; un grand espace de stationnement, un verger, une variété d'arbres matures, des arbustes, un étang avec une dépendance en pierre, des zones...

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

La maison bénéficie vraiment d'un emplacement de choix avec des vues sur la flèche de l'église de Marciac depuis la fenêtre et la belle église de Saint Christaud qui est illuminée la nuit à proximité, plus la maison est à 1km du Chemin de Saint Jacques de Compostelle ! Le parcours de golf du Château de Pallane est également visible depuis le terrain. Quel bel endroit pour être !

Situé en retrait de la route, dans un parc ombragé de plus d'un hectare, c'est la maison familiale des propriétaires actuels depuis de nombreuses années. Ils ont amélioré la propriété pendant leur séjour, en faisant appel à des artisans locaux pour fabriquer le nouvel escalier et rénover les boiseries lorsque cela était nécessaire, ainsi qu'en remplaçant le toit de la pigeonnière.

La fibre optique est disponible et une trappe de connexion se trouve au bout de l'allée, prête à être connectée si les nouveaux propriétaires le souhaitent.

La maison comprend :

Toutes les mesures sont approximatives

Rez-de-chaussée -

Hall d'entrée 9.93m<sup>2</sup> avec tomettes au sol et 2 radiateurs, porte vers

Bureau 11.33m<sup>2</sup> deux portes en cuir s'ouvrent sur cette pièce de caractère avec fenêtre, tomettes au sol, mur en colombage.

Salon 22.32m<sup>2</sup> deux portes françaises intérieures mènent à cette belle pièce avec des portes-fenêtres vers la terrasse, sol en bois.

La porte à droite du hall d'entrée mène à la grande ; CUISINE/SALLE À MANGER 34.84m<sup>2</sup>, tomettes au sol, 3 fenêtres, 3 radiateurs, cantine avec poêle à bois, cuisine blanche équipée d'unités de...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **2602 EUR**

## NOTES