

## BEAU MANOIR XVIIIÈME/COUR-BASTIDE/4HA/PISCINE/DÉPENDANCES/3-5 CHAMBRES/2-3SDB/4 SÉJOURS/VUES PYRENEES



## INFORMATION

Ville:	Montégut-Arros
Département:	Gers
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	401 m <sup>2</sup>
Terrain:	40550 m <sup>2</sup>



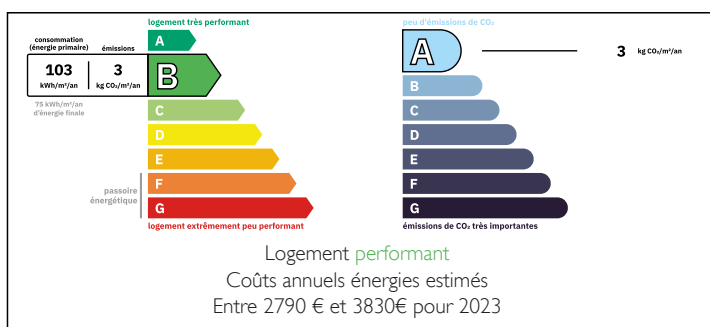
## RÉSUMÉ

Retour vers le Futur pour ce somptueux manoir de 1780 entièrement restauré, alliant authenticité et prestations contemporaines haut de gamme. Implantée au cœur de 4 ha avec vues imprenables sur les montagnes, la propriété offre une cour de style bastide, murs en pierre apparente, poutres d'origine, cheminées monumentales et pigeonnier aménagé.

Le confort moderne est assuré par un chauffage central par pompe à chaleur, poêles à bois, double vitrage et un excellent DPE B. La vaste cuisine équipée séduit par son immense îlot central et ses plans de travail en granit.

La suite parentale dispose d'une salle de bains avec plafond cathédrale et poutres apparentes, salon privé, dressing et balcon. À l'étage, une grande pièce polyvalente ouvre sur un balcon et mène au pigeonnier aménagé offrant une vue panoramique à

## 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 habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Une longue allée privée vous conduit à travers un panorama exceptionnel sur les Pyrénées, incluant le majestueux Pic du Midi, jusqu'à l'entrée de la bastide. Derrière les grands portails en bois peints s'ouvre une vaste cour pavée en pierre. Face à vous, le manoir en pierre de 1780 ; à gauche, une grange aménagée avec pigeonnier et une seconde grande dépendance ; à droite, un hangar ouvert, un bassin en pierre et une élégante clôture en fer forgé menant à l'espace piscine et pergola. La piscine semi-enterrée à structure bois mesure 8 x 4 m.

Le hall d'entrée met en valeur un superbe escalier tournant en chêne. À droite, la spacieuse cuisine équipée se prolonge par une vaste arrière-cuisine et réserve, avec accès direct à la cour et à une grande buanderie comprenant ballon d'eau chaude, pompe à chaleur, douche et sauna, également accessible depuis l'extérieur.

À gauche du hall, la salle à manger avec cheminée monumentale ouvre sur un impressionnant espace de réception avec poêle à bois, composé d'un salon et d'un lumineux solarium ; un WC complète ce niveau. À l'étage, la suite parentale se situe à gauche, tandis qu'un couloir dessert deux chambres supplémentaires, une salle de bains, la grande pièce de réception et le pigeonnier aménagé.

### MESURES DES PIÈCES M2

#### REZ-DE-CHAUSSÉE :

Hall d'entrée - 11,5 m<sup>2</sup> avec escalier en chêne et sol en tomettes. Porte d'entrée d'origine en chêne.

Cuisine - 32,5 m<sup>2</sup> Double exposition, îlot central, sol en tomettes, porte donnant sur l'arrière-cuisine, cheminée...