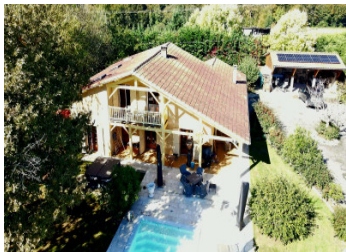


Maison familiale indépendante avec piscine + terrain clos + hangar + garage



## INFORMATION

|              |         |
|--------------|---------|
| Ville:       | Nogaro  |
| Département: | Gers    |
| Ch:          | 6       |
| SdB:         | 2       |
| Surface:     | 170 m2  |
| Terrain:     | 2584 m2 |

## RÉSUMÉ

En bordure de village et prête à être emménagée, cette grande propriété indépendante magnifiquement présentée est idéalement située entre les villes d'Eauze et de Nogaro avec toutes les commodités.

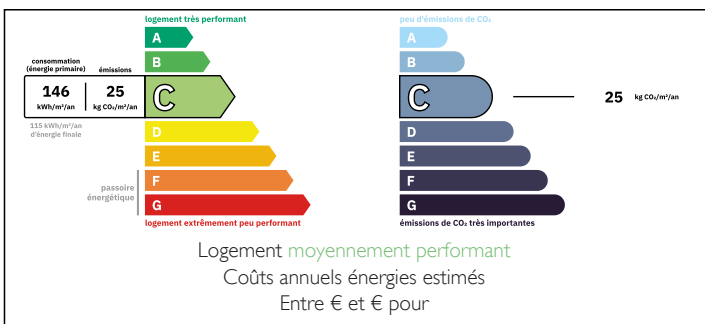
Parfaite pour une famille ou un couple avec un logement flexible avec des chambres et une salle de bains à chaque étage. Des portes-fenêtres s'ouvrent depuis deux des chambres de l'étage vers un balcon au premier étage, idéal pour profiter de la vue sur le terrain paysager bien entretenu avec la piscine. Le grand salon/salle à manger s'ouvre sur la terrasse couverte.

Une cuisine récente, des panneaux solaires, l'isolation des combles et un chauffage réversible assurent une vie confortable avec une efficacité énergétique classée C !

La visite est fortement recommandée pour apprécier tout le potentiel de cette propriété !

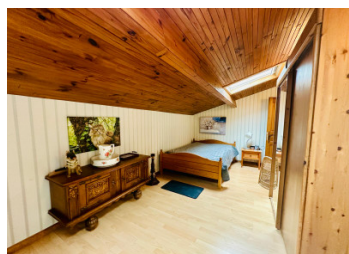
Aéroports internationaux de Bordeaux/Toulouse

## 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

Construite en 1992, cette maison comprend brièvement:

### REZ-DE-CHAUSSÉE

Grand salon/salle à manger ouvert de 45m<sup>2</sup> avec porte donnant sur une cuisine entièrement équipée de 14m<sup>2</sup> avec suffisamment d'espace pour une table à manger et accès au garage de 30m<sup>2</sup>, une pièce actuellement utilisée comme bureau de 11,5m<sup>2</sup>, une chambre de 12m<sup>2</sup> et une salle de bain avec douche et baignoire de 7,5m<sup>2</sup>, WC séparé de 1,4m<sup>2</sup>.

PREMIER ETAGE trois chambres de 11m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup> et 19m<sup>2</sup> et une pièce actuellement utilisée comme salon avec accès au balcon, WC séparé avec accès au grenier offrant 20m<sup>2</sup> d'espace de stockage, salle de douche de 5m<sup>2</sup> avec 7m<sup>2</sup> de stockage supplémentaire dans les combles.

### EXTERIEUR

Terrain privé, entièrement clos, principalement en pelouse avec des arbres matures, des arbustes colorés dans des bordures herbacées et un grand parking à la fois sur l'allée goudronnée et le parking couvert sous le hangar 46m<sup>2</sup>.

La piscine au sel enterrée est de 10 x 4m<sup>2</sup> entourée de pavés en pierre et d'une douche extérieure, idéal pour les réceptions en plein air avec le barbecue intégré et les apéritifs pendant les longs étés.

Toutes les mesures sont approximatives.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1130 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES