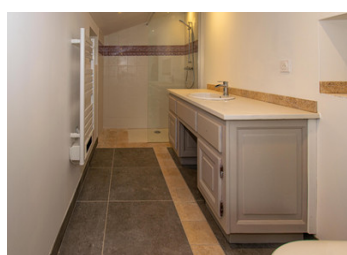


Authentique ferme commingeoise entièrement rénovée de 237 m habitables, des dépendances, un terrain 1237 m .



## INFORMATION

Ville:	Mane
Département:	Haute-Garonne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	237 m2
Terrain:	0 m2



## RÉSUMÉ

Authentique ferme commingeoise – charme et potentiel

Découvrez cette belle ferme traditionnelle du Comminges, nichée dans un environnement calme et verdoyant.

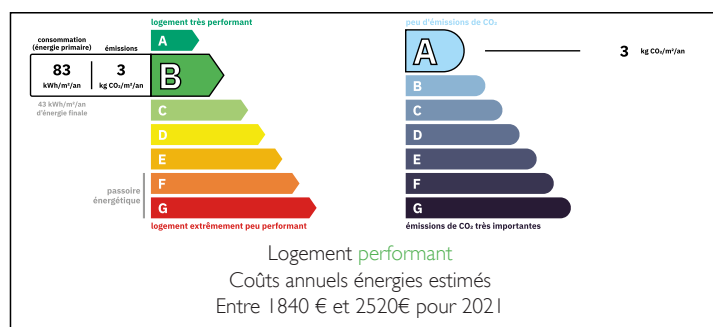
Construite en galets, elle séduit par son authenticité : façade symétrique, encadrements, toit à deux pentes en tuiles canal.

Son vaste terrain complète idéalement l'ensemble, offrant un cadre de vie champêtre.

Un bien rare, chargé d'histoire.

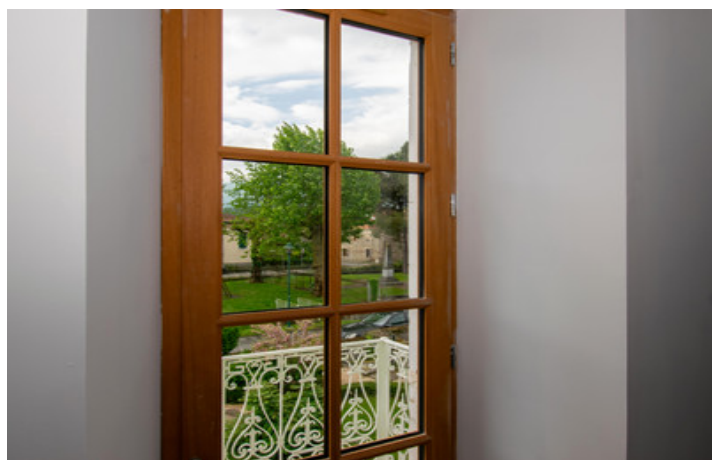
Un bien de caractère, offrant à la fois confort moderne

## 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

Authentique bâtisse commingeoise rénovée – avec dépendances et potentiel gîte

Au cœur du Comminges, découvrez cette superbe bâtisse traditionnelle offrant une surface habitable d'environ 237 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, entièrement rénovée : vous n'avez plus qu'à poser vos valises.

L'habitation principale se compose :

Au rez-de-chaussée :

Une belle entrée avec escalier en bois menant à l'étage et au grenier.

Un salon lumineux de plus de 30 m<sup>2</sup>.

Une salle à manger et cuisine aménagée d'environ 55 m<sup>2</sup>, avec accès direct à une terrasse couverte.

Un cellier/buanderie.

Une salle d'eau avec toilettes.

À l'étage :

Trois grandes chambres (20 à 30 m<sup>2</sup>).

Une salle de bain équipée d'une douche, baignoire et toilettes.

Prestations et confort :

Climatisation réversible + chauffage électrique dans les pièces principales.

Double vitrage.

Toiture remaniée, en très bon état.

Microstation d'assainissement neuve.

Terrain piscinable, avec seconde entrée privée.

Informations pratiques

- Marchés : Salies-du-Salat le lundi matin (env. 5 km), Aspet les mercredis et samedis, marché estival à Bonac-Irazein.

- Commerces : Quelques services sur place ; plus de choix à Salies-du-Salat ou Saint-Martory (à env. 10 km).

- Écoles : Maternelle et élémentaire publiques dans le village ; collèges à Salies-du-Salat (1~5,9 km) et au-delà.

- Sports & loisirs : Pêche, chasse, randonnée, cadre naturel protégé et riche en activités de plein air.

- Toulouse : À 82–86 km ; environ 1 h en voiture,

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **800 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES