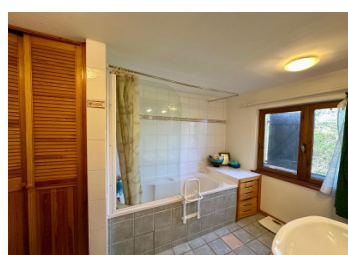


SOUS OFFRE Propriété charmante à Bouzon-Gellenave (32) Cadre paisible avec piscine, vue et hangar



INFORMATION

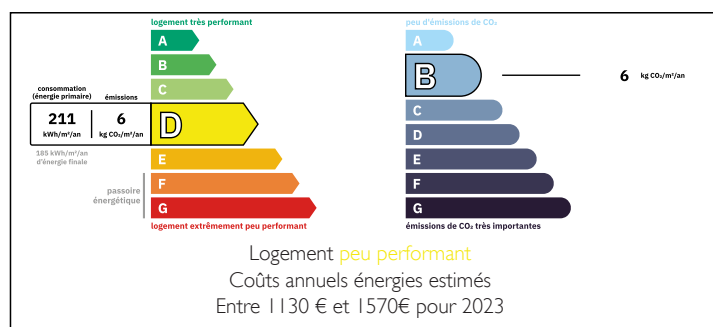
Ville:	Bouzon-Gellenave
Département:	Gers
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	111 m ²
Terrain:	7282 m ²

RÉSUMÉ

SOUS OFFRE Leggett Immobilier est fier de présenter cette maison familiale traditionnelle située dans le charmant village de Bouzon-Gellenave, dans le GERS 32. Cette propriété bénéficie d'un cadre paisible au cœur des vignobles d'Armagnac, l'une des zones les plus recherchées du Gers. L'emplacement offre un équilibre parfait entre la tranquillité de la campagne et la proximité des commodités essentielles, ce qui en fait un choix idéal pour une résidence principale, une maison de vacances ou un investissement dans le Sud-Ouest de la France.

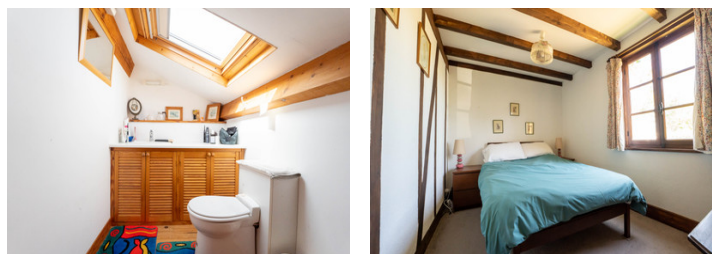
À quelques minutes seulement se trouve la pittoresque bastide médiévale d'Aignan, renommée localement pour son authenticité et sa qualité de vie. Vous y trouverez toutes les commodités pratiques, telles qu'un supermarché, une banque, un médecin, un dentiste, des restaurants ainsi que des bars de village conviviaux et un marché hebdomadaire.

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

Les villes voisines de Plaisance, Nogaro et Riscle, toutes accessibles en dix minutes en voiture, offrent une gamme encore plus large de commerces et de services, ce qui contribue au fort attrait de cette partie de la campagne gersoise tant pour les habitants que pour les visiteurs.

Pour les déplacements longue distance, l'aéroport de Bordeaux et la liaison TGV vers Paris se trouvent tous deux à moins de deux heures, ce qui rend la propriété facilement accessible pour les trajets réguliers ou pour ceux qui recherchent une deuxième maison bien connectée à Bouzon-Gellenave.

Cette propriété se compose de :

REZ-DE-CHAUSSÉE

Située dans le paisible village de Bouzon-Gellenave (32300) au cœur du Gers, la propriété vous accueille par un charmant hall d'entrée à colombages (10,5 m²). Celui-ci mène à un salon confortable et accueillant (17,3 m²), deux chambres agréables (9,2 m² et 9 m²), une cuisine équipée (13 m²) et une salle de bain (7 m²).

Le salon chaleureux dispose d'une belle cheminée d'époque équipée d'un poêle à bois — parfait pour les soirées d'hiver à la campagne dans l'Armagnac.

La cuisine spacieuse, entièrement équipée avec des appareils modernes : four électrique surélevé, plaque à gaz avec hotte, réfrigérateur et lave-vaisselle, s'ouvre sur un espace repas familial (15,5 m²).

De cet espace, une porte s'ouvre sur une buanderie généreuse (18 m²) avec une porte donnant sur le jardin et un accès direct à l'intérieur du garage (16 m²) avec trappe menant à un espace de rangement. Un couloir mène à la salle...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **478 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES