

Spacieuse maison de village 5 chambres avec piscine et jardin de 5 000 m au cœur de la Gascogne.



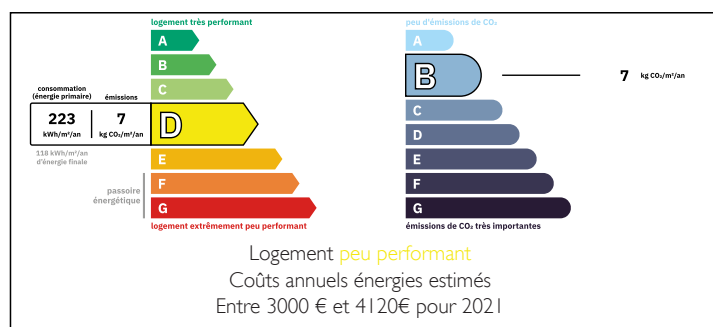
## INFORMATION

Ville:	Campagne-d'Armagnac
Département:	Gers
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	196 m <sup>2</sup>
Terrain:	5000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située dans un village paisible entouré de vignobles et de châteaux historiques, cette impressionnante maison de 196 m<sup>2</sup> avec cinq chambres offre de beaux volumes, un terrain joliment paysagé et entièrement clos d'environ 5 000 m<sup>2</sup>, une grande piscine, plusieurs terrasses et un excellent potentiel locatif ou familial. Idéalement placée entre les villes de marché prisées d'Éauze et de Nogaro, la propriété allie tranquillité et proximité des commodités, ce qui en fait une résidence principale, une maison de vacances ou un investissement idéal en Gascogne.

## 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 1978, cette propriété bien proportionnée est répartie sur deux niveaux et offre des espaces lumineux et modulables dans toute la maison.

Rez-de-chaussée:

L'entrée se fait par un hall carrelé menant à une superbe pièce de vie ouverte comprenant salon et salle à manger, avec une hauteur sous plafond cathédrale et une vue sur la mezzanine, créant une impression d'espace remarquable (60m<sup>2</sup>). Un grand poêle à bois apporte chaleur et caractère.

La cuisine spacieuse dispose d'un bar pour les repas et de portes-fenêtres ouvrant directement sur une terrasse et un espace barbecue extérieur — idéal pour les repas en plein air. Une grande buanderie / lingerie (8.5m<sup>2</sup>) ajoute un confort pratique.

Un couloir séparé dessert :

Trois chambres en rez-de-chaussée (15m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup> & 12m<sup>2</sup>), chacune avec des portes donnant sur des terrasses ou l'espace piscine

Une salle de bains familiale avec baignoire et douche séparée (7m<sup>2</sup>)

Un WC indépendant

Premier étage:

Surplombant la pièce de vie principale, la mezzanine offre un espace bureau (10.5m<sup>2</sup>) et salon ouvert (10m<sup>2</sup>), parfait pour le télétravail ou un coin lecture au calme. Des portes-fenêtres donnent accès à deux grandes terrasses sur le toit (32m<sup>2</sup> & 15m<sup>2</sup>).

La chambre 4 (10.5m<sup>2</sup>) bénéficie de fenêtres sur deux façades donnant sur l'avant de la maison, ainsi que d'une salle d'eau attenante (3.5m<sup>2</sup>)

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2213 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES