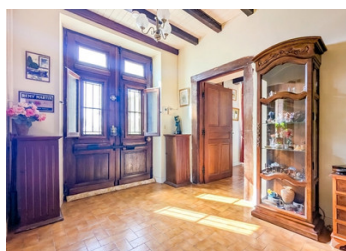
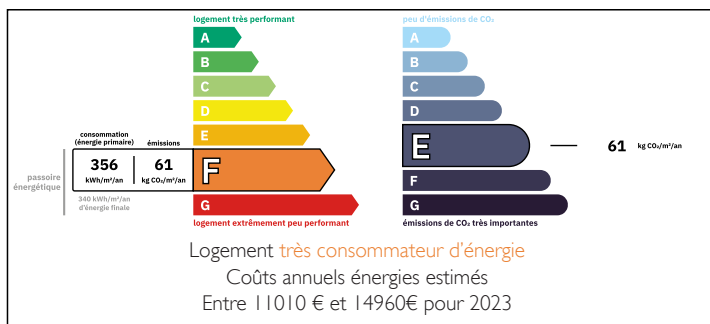


Charmante ferme traditionnelle et gîte indépendant avec terrasses et piscine dans un cadre rural paisible.

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Sariac-Magnoac
Département:	Hautes-Pyrénées
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	314 m <sup>2</sup>
Terrain:	3214 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Découvrez le charme de l'authentique avec cette vaste ferme située au calme, entre Castelnau-Magnoac et Boulogne-sur-Gesse (marchés, commerces, lacs). Ses poutres et boiseries d'origine, alliées à plusieurs terrasses pour vos repas en plein air, offrent un cadre de vie idyllique.

L'ensemble se compose de :

Maison principale : 3 chambres (dont 2 avec salle d'eau).

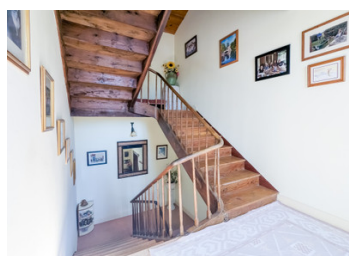
Gîte indépendant : Idéal pour revenus locatifs ou invités, comprenant 3 chambres et 2 salles d'eau. Il dispose d'une superbe terrasse à l'étage surplombant la piscine (6x3m) avec vue sur la campagne et les Pyrénées.

Extérieurs : Grand terrain arboré, 2 garages, abri de voiture et vaste aire de stationnement bitumée.

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.

accessibilité.



## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2450 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Avec plusieurs espaces extérieurs où vous pourrez vous détendre lors des chaudes soirées d'été, cette spacieuse ferme traditionnelle offre un hébergement généreux comprenant une maison principale et un gîte indépendant, nichés au cœur de jardins attrayants avec piscine et vue sur les Pyrénées.

Maison principale - Rez-de-chaussée

Quelques marches mènent à la grande porte d'entrée qui vous permet d'accéder au hall d'accueil, au pied d'un magnifique escalier en bois. À droite se trouve une salle à manger lumineuse et aérée (5,25 x 5,2 m) équipée d'un poêle à bois Godin d'origine.

À gauche, vous entrez dans le salon (5,25 x 5,2 m) avec ses grandes fenêtres donnant au nord et au sud et sa cheminée qui crée une ambiance chaleureuse en hiver. Cette pièce dispose également d'un évier en pierre d'origine encastré dans le mur, qui rappelle l'histoire du bâtiment.

En passant par la porte à cadre en bois suivante, on accède à une cuisine/salle à manger spacieuse et lumineuse (5,25 x 5,2 m) équipée d'une cuisinière à gaz Rayburn, de plans de travail en granit, d'un grand évier et d'une gamme complète de rangements professionnels. C'est l'espace idéal pour la vie de famille et les repas décontractés.

De jolies portes vitrées donnent sur le patio arrière et le modèle réduit de chemin de fer assez unique qui occupe une partie du jardin.

Une autre entrée mène à une grande terrasse couverte entre la maison principale...