

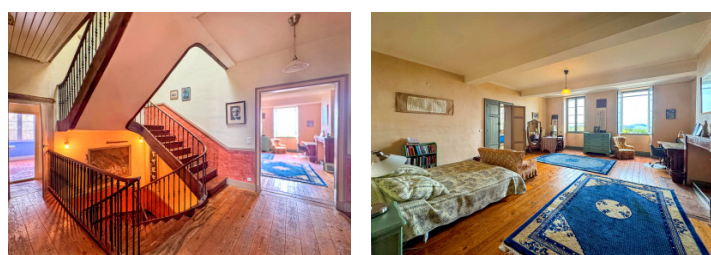
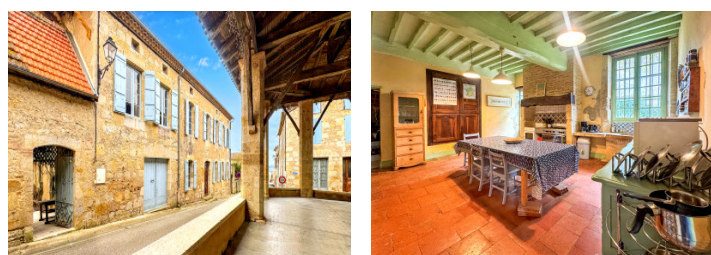
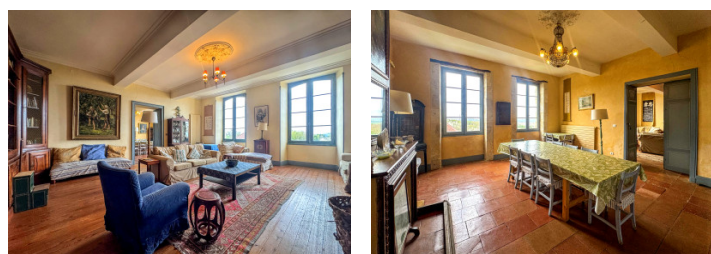
Élégante maison de village en pierre avec piscine et maison d'amis – vue sur la campagne du Gers



EXCLUSIF

INFORMATION

Ville:	Miradoux
Département:	Gers
Ch:	10
SdB:	6
Surface:	570 m ²
Terrain:	1442 m ²



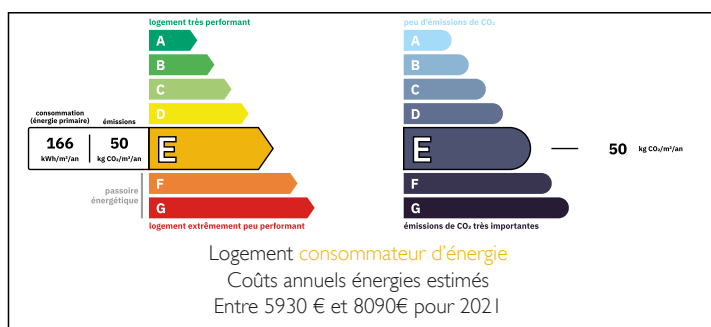
RÉSUMÉ

Découvrez un trésor rare au cœur de ce village du nord du Gers, perché sur les remparts historiques avec une vue imprenable sur les Pyrénées. Cette charmante maison en pierre allie caractère, confort et luminosité, avec un salon-bibliothèque équipé d'une cheminée, une salle à manger, une cuisine de campagne et 8 chambres sur trois étages.

À l'extérieur, une cour exposée plein sud, une terrasse couverte et une piscine accueillante offrent le cadre idéal pour des déjeuners d'été, des apéritifs en soirée ou de paisibles moments de détente. Un gîte indépendant de deux chambres permet d'accueillir des visiteurs ou de générer un revenu locatif.

À quelques pas d'une école, de commerces et d'un restaurant, cette propriété combine le charme de la vie de village et la tranquillité de la campagne. Les poutres apparentes, les hauts plafonds et les détails en pierre...

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

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES :

- Maison principale spacieuse avec hauts plafonds, poutres apparentes, escalier en bois d'origine et sols de caractère
- 8 chambres réparties sur trois étages, idéales pour une famille ou pour recevoir des invités
- Salon/bibliothèque avec cheminée, salle à manger séparée, cuisine de style campagnard et bureau/salle TV
- Dépendance indépendante de 2 chambres pour les invités ou potentiel locatif
- Jardin avec cour exposée sud, terrasse couverte et piscine
- Garages, cave et atelier offrant un espace de rangement pratique
- Chauffage central au fioul, tout-à-l'égout

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3426 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

REZ-DE-CHAUSSÉE :

- Hall d'entrée de 27 m² avec WC et rangements
- Cuisine de 26,5 m² avec évier en pierre d'origine
- Chaufferie/buanderie de 28 m²
- Salle à manger de 27,35 m²
- Salon de 41,5 m² avec cheminée
- Bureau/salle TV de 17 m²
- Chambre I (25 m²) avec dressing (5,3 m²) et salle de bains (8,4 m²)

PREMIER ÉTAGE :

- Palier de 18,15 m² avec couloir de 12,7 m²
- 5 chambres de 10,5 m² à 44,5 m²
- 3 salles de bains et 2 WC séparés
- Buanderie de 13 m²

DEUXIÈME ÉTAGE :

- 2 chambres (12,6 m² chacune)
- Salle de bains de 4,75 m² avec douche, plus WC séparés

MAISON D'AMIS :

- Rez-de-chaussée : cuisine de 8 m², séjour/salle à manger de 48 m², buanderie de 4 m², WC
- Premier étage : 2 chambres (23 m² et 30 m²), salle de bains de 5,7 m², WC

NOTES