

Maison gasconne avec 6 ha, installations équestres, bois et nombreuses dépendances



INFORMATION

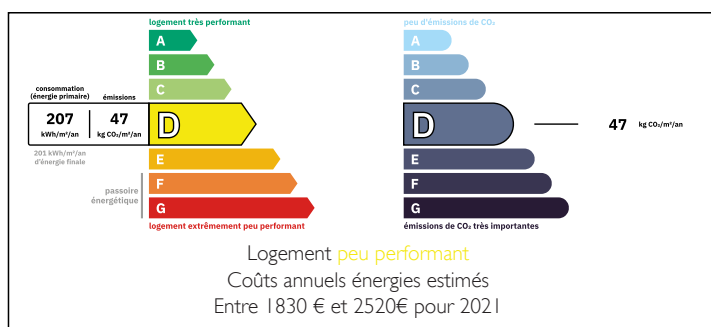
Ville:	Campagne-d'Armagnac
Département:	Gers
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	150 m2
Terrain:	60783 m2

RÉSUMÉ

Propriété gasconne de caractère située près d'Eauze, sur environ 6 hectares de prairies clôturées et de bois, avec de nombreuses dépendances et des installations équestres existantes. Elle comprend une maison principale de quatre chambres, un grenier d'environ 100 m² offrant un potentiel supplémentaire, un ancien logement de vigneron d'environ 50 m² à rénover, des écuries, une carrière, deux grands hangars, plusieurs chais et un garage. Une propriété rurale particulièrement polyvalente, idéale pour un projet équestre, une petite exploitation ou un projet de vie à la campagne au cœur du Gers.



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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: **631 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Située dans la campagne gersoise, à proximité d'Eauze et au cœur de l'Armagnac, cette propriété rurale offre une combinaison particulièrement intéressante : une authentique maison gasconne, environ 6 hectares de terrain et un ensemble exceptionnel de dépendances.

Construite dans les années 1880, la maison principale offre environ 150 m² d'espace actuellement aménagé au rez-de-chaussée, auxquels s'ajoutent environ 100 m² de grenier.

La pièce de vie principale, traversante du sud au nord, développe environ 42 m². La maison dispose également d'une kitchenette équipée avec four, hotte et plaque de cuisson.

Elle comprend quatre chambres d'environ 20 m², 12 m², 10 m² et 9 m². La plus grande chambre conserve une cheminée ainsi que des poutres apparentes.

Une salle d'eau et des WC complètent l'espace actuellement aménagé.

Des travaux de rénovation intérieure sont en cours, permettant au futur propriétaire de poursuivre l'aménagement selon ses besoins et ses goûts.

POTENTIEL SUPPLÉMENTAIRE:

À l'étage, environ 100 m² de grenier offrent un important potentiel d'aménagement. Une pièce a déjà été créée avec accès à un balcon et deux fenêtres sont existantes.

Le plancher du grenier a été isolé en 2021, avec une isolation soufflée complémentaire au-dessus de la partie Est de la maison.

Il existe également une possibilité d'agrandir l'espace habitable vers le chai attenant, sous réserve des autorisations éventuellement nécessaires.