



475 000 €

Maison Seissan 10 pièces 280 m2 jardin  
7000 m2

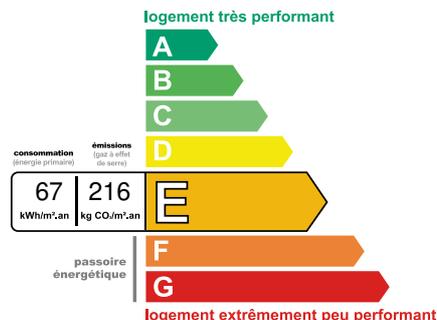
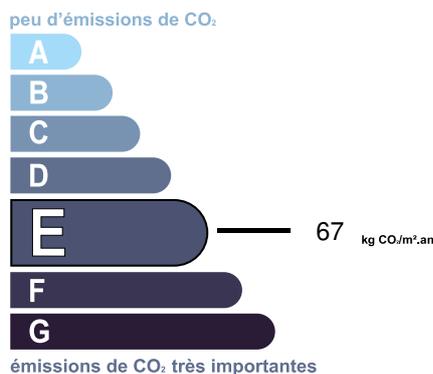
05 62 59 91 98

Nestenn Auch  
2 avenue de la Marne  
32000 Auch

## N° Mandat : 158 / Réf : 368

Somptueuse Propriété avec Gîte et Dépendances, au Coeur de la Gascogne, pas de voisinage. Le calme complet Située au bout d'une allée majestueuse, cette propriété exceptionnelle incarne l'essence même de la vie gersoise. Offrant un double volume et ayant bénéficié d'une restauration soignée, elle conserve tout son charme d'antan tout en offrant un confort moderne. Un gîte attenant offre la possibilité d'un espace supplémentaire pour la famille, un bureau à domicile ou une chambre d'hôtes, ajoutant ainsi une polyvalence appréciable à cette demeure. Nichée au coeur d'une île d'arbres matures, d'arbustes et de pelouses, cette propriété est un véritable havre de paix. Un grand étang et plusieurs dépendances complètent parfaitement le tableau, offrant des espaces de stockage, des ateliers ou même des lieux pour des collections. Les vues imprenables sur les montagnes environnantes ajoutent une touche de majesté à cet ensemble immobilier, situé à proximité d'un bourg animé. La propriété offre une multitude de caractéristiques notables, notamment le double vitrage, le chauffage central au fioul et une source naturelle d'eau ou un raccordement au réseau. Cependant, il est important de noter que l'assainissement individuel n'est pas conforme. Description détaillée : Rez-de-chaussée : Hall d'entrée avec carrelage encaustique et escalier d'origine (28m<sup>2</sup>) Salon lumineux avec cheminée en bois sur carrelage encaustique (22,8m<sup>2</sup>) Bureau ou chambre (24,5m<sup>2</sup>) Salle de loisirs ou suite avec salle de douche attenante (15,3m<sup>2</sup> + 5m<sup>2</sup>) Salle à manger avec cheminée et placards d'origine (23,3m<sup>2</sup>) Cuisine équipée avec buanderie ou véranda attenante (17,2m<sup>2</sup> + 48m<sup>2</sup>) Chai spacieux (42m<sup>2</sup>) Terrasse couverte idéale pour les repas en plein air (24m<sup>2</sup>) Premier étage : Palier avec parquet en bois d'origine (17,8m<sup>2</sup>) Suite parentale avec placards d'origine et salle de bain attenante (21,9m<sup>2</sup> + 6,4m<sup>2</sup>) Deux chambres spacieuses (23m<sup>2</sup> chacune) Chambre avec salle de douche attenante (14,4m<sup>2</sup> + 2,8m<sup>2</sup>) Suite annexe avec chambre principale, chambre bébé et couloir avec placard (4,3m<sup>2</sup>) Deux chambres annexes (6,9m<sup>2</sup> et 12m<sup>2</sup>) Appartement indépendant : Surface de 50m<sup>2</sup> Extérieur : Charmant poulailler (100m<sup>2</sup>) Grande grange indépendante au sud (175m<sup>2</sup>) Grande grange indépendante à l'est (240m<sup>2</sup>) Cette propriété unique offre une occasion rare de vivre dans un cadre authentique, tout en bénéficiant du confort et de l'espace nécessaires à un style de vie moderne. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cette demeure exceptionnelle.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 4 815 € et 6 515 € au 01/01/2021.

- \* Prix hors honoraires agence : 453 000 €
- \* Les honoraires seront intégralement à la charge de l'acquéreur.
- \* Honoraires: 4.86% TTC

