



Magnifique « Villa d'Architecte » sur 1,6 ha au sommet d'une colline de la campagne gersoise avec une vue sublime sur les Pyrénées.

639 000 €

232 m<sup>2</sup>

7 pièces

Simorre



Référence 1618CS§

**Si vous êtes à la recherche de confort, de tranquillité, alors vous êtes bien arrivés à ce manoir luxueux avec piscine.**

Vous trouverez pratiquement tout dans ce merveilleux « **Manoir** » (2007), situé dans un beau jardin avec une grande piscine. Vous profiterez également d'une vue à 360 degrés sur la chaîne des Pyrénées et sur les beaux paysages du Gers.

La **villa architecturale (232m<sup>2</sup>)**, possède une disposition réfléchie et pratique. Toutes les pièces sont spacieuses, lumineuses et équipées avec une haute qualité de finition. Vous trouverez les portes fenêtre donnant sur les terrasses où vous pourrez profiter de la vie extérieure et du **magnifique panorama sur les Pyrénées.**

Rez-de-chaussée : l'entrée, **Grand Salon (55 m<sup>2</sup>)** donnant côté sud composé d'un plancher en bois massif, d'une cheminée avec système de circulation d'air chaud. Cuisine entièrement équipée avec **'île de cuisson**, salle à manger et un poêle à bois. Buanderie et garage (22 m<sup>2</sup>) qui éventuellement peut être converti en chambre d'appoint ou en bureau.

Dans l'autre aile de la Villa se trouve la **'chambre de maître' avec dressing** et salle de bains luxueuse composée d'une baignoire et d'une douche à l'italienne. Il y a également une deuxième chambre à coucher/bureau.

Etage: 2 grandes chambres, salle de bains avec douche et toilettes séparées.

La maison est aussi composée de deux greniers de stockage. C'est très bien isolée et il y a le chauffage central au gaz.

Extérieur : un portail électrique télécommandé avec vidéo et interphone permet d'accéder à la propriété. Une allée vous amènera vers la maison et sur la colline vous rejoindrez le parking avec le joli jardin où se trouve la **piscine de 11x5m** avec escalier romain. Il y a des réservoirs d'eau de pluie avec pompe et robinets.

La propriété est divisée en **prairie** (cheval, animaux,...) et d'une forêt de chênes verts (bois de chauffage propre) et d'un potager. Sur le site se trouvent 3 hangars pour stockage d'outils de jardin, abri de véhicules ou de caravane,....

Nous vous recommandons cette belle villa ou de

Surface	232.00 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	15740 m <sup>2</sup> soit 01 ha 57 a
Pièces	7 1 Salon
Chambres	4 3 chambres, 1 bureau,
Niveaux	2
Salle de bains	1 9m2 avec jacuzzi, douche, double lavabo, WC
Salle d'eau	1 5m2 avec douche et double lavabo
WC	2 Indépendant
Epoque, année	2007 Récent
État général	En excellent état
Vue	Panoramique
Exposition	Sud
	Bois
Chauffage	Gaz
	Mixte
Ouvertures	Bois, Double vitrage
Assainissement	Individuel, Conforme
Cuisine	Aménagée et équipée, Indépendante
Autres	Accès handicapés
Emissions GES	D
Consommations énergétiques	D

nombreuses choses encore sont à découvrir. Des photos et une description des lieux plus détaillée sont à votre disposition. Pour cela, je vous invite à me contacter ou pour prendre un rendez-vous pour une visite.

**Vous ne serez pas déçu.**

Honoraires inclus de 4.07% TTC à la charge de l'acquéreur.  
Prix hors honoraires 614 000 €. Nos honoraires :  
[http://www.maisonsetmanoirs.com/page/nos-engagements-fr\\_00024.htm](http://www.maisonsetmanoirs.com/page/nos-engagements-fr_00024.htm)

Les points forts :

- Propriété impeccable, au calme, dans les paysages du Gers
- Vue magnifique sur les Pyrénées
- A voir absolument!

---

Description des pièces	- Salon avec Cheminé : 55 m <sup>2</sup>
	- Cuisine : 36 m <sup>2</sup>
	- Buanderie : 6 m <sup>2</sup>
	- Chambre Parental : 15 m <sup>2</sup>
	- Bureau / chambre : 7 m <sup>2</sup>
	- Chambres 1e étage x2 à : 13,2 m <sup>2</sup>
	- Garage à l'intérieur : 22 m <sup>2</sup>

---

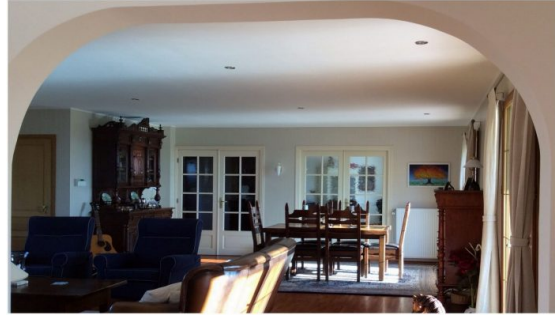
Description des annexes	- 2 cabanes : 40 m <sup>2</sup>
-------------------------	---------------------------------



**Maisons et Manoirs**  
11 Rue Général de Gaulle  
32140 Masseube  
06 08 89 12 79



**Charlotte STAPEL**  
charlotte@maisonsetmanoirs.fr  
Agente commerciale  
N° RSAC 509.380.945 AUCH  
RCP 08681509/677329  
+33(0) 61 65 91 30 2



SARL au capital de 44 000 € • SIRET 849 860 754 00019 • TVA FR 33 849 860 754 • Carte pro 259T délivrée par Prefecture d'Auch • Caisse de garantie Galian 89 Rue La Boétie 75008 Paris d' un montant de 120 000 € , ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission • N° RCP 120 137 405 auprès de Galian 9 rue La Boétie 75008 Paris  
Document non contractuel