

## **Propriété à vendre à St Marcet : 20 ha / maison et dépendances**

### Terres :

Vous découvrez ensuite plus de 21 hectares de terres certifiées bio, un petit bois, des prairies majoritairement, plus de 2 000 pieds de vignes productifs, une source, et un accès à la rivière qui vous permettra d'abreuver les animaux et d'arroser à moindre frais.

Du matériel agricole est déjà présent sur place.

### Maison et dépendances :

La maison propose 3 chambres, un salon, une cuisine dinatoire, des combles aménageables, une salle d'eau, un wc, une cave et plus de 800m<sup>2</sup> de dépendances (1 atelier, 2 étables, 3 hangars, box, 1 grange).

Des travaux sont à prévoir mais la maison est habitable immédiatement. Vous pouvez vous loger grâce à tous les meubles anciens de belle qualité restants dans la maison.

Le chauffage est au bois couplé à des radiateurs électriques, l'eau chaude est produite par un cumulus. Les fenêtres de la cuisine et de la chambre du bas sont en pvc double vitrage, les autres en bois simple vitrage. La toiture de la maison est en cours de réfection, elle sera donc neuve (charpente et tuiles) pour 25.000 euros. La toiture de la partie grange nécessite quelques travaux. L'assainissement n'est pas aux normes.

### Localisation :

A 10 minutes de Saint-Gaudens.

Elle est située tout près d'un Lac et Château, à 10 minutes de Saint-Gaudens (Marché de Producteurs chaque jeudi matin), à 10 minutes de Boulogne sur Gesse (Marché de Producteurs chaque mercredi matin), à 10 minutes d'Aurignac (Marché de Producteurs chaque samedi matin) et de l'autoroute A64, 20 minutes d'un golf, 45 minutes de l'Espagne, des pistes de ski et de Tarbes, 1h de Toulouse, 2h de l'Océan et 2 h 30 de la Méditerranée.

Prix : 285.000€, à débattre

### Contact :

Yves Fronton

05.61.89.12.73

yves.fronton@orange.fr



