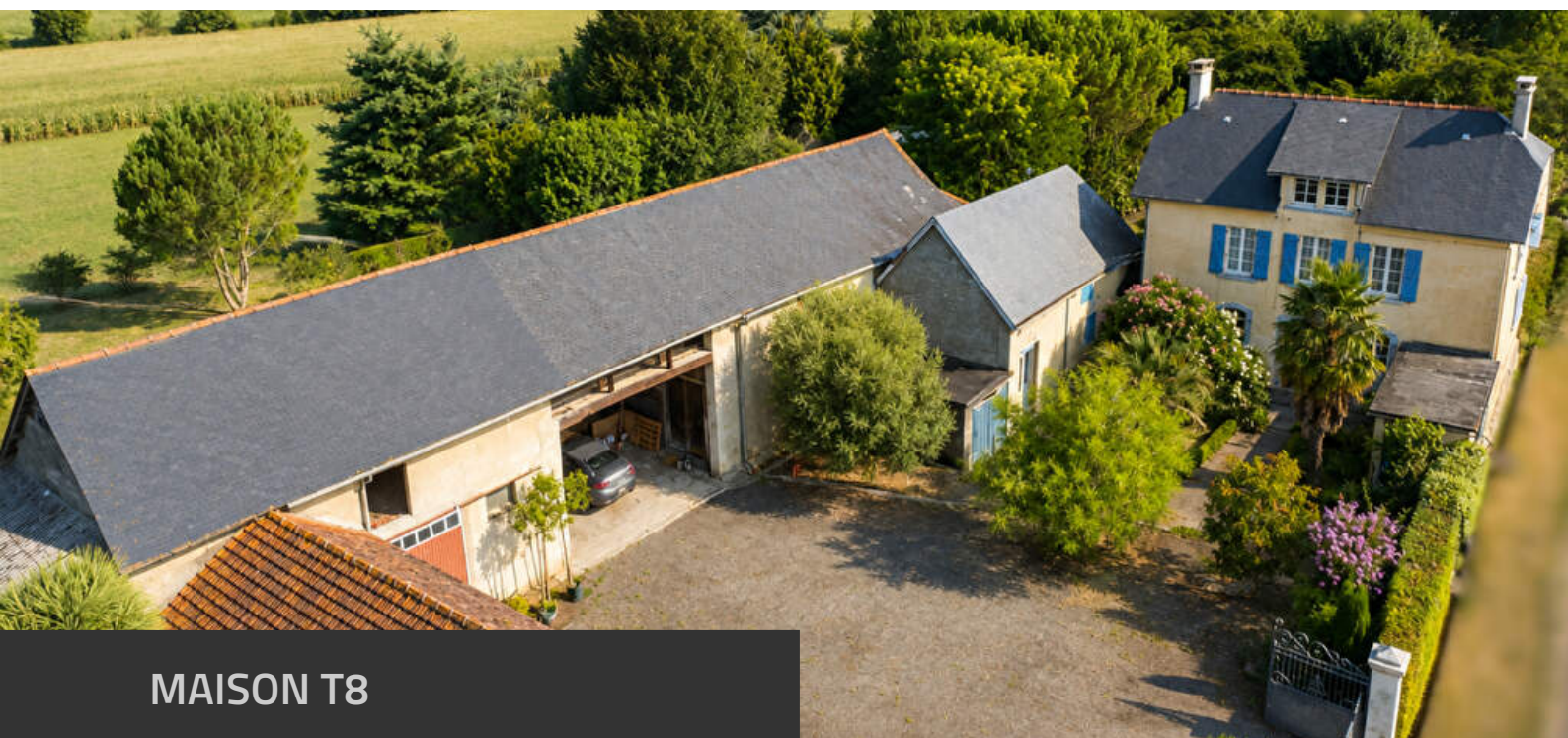


DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR MME MARINE CAZENAVE, AGENCE DE SOUMOULOU
VENTE , LOCATION , GESTION
LE 12 / 08 / 2026



MAISON T8

289 m², 4 chambre(s), GER

430 000 € *

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site
Géorisques : www.georisques.gouv.fr

*Honoraires à la charge du vendeur.



Négociatrice

MME Marine CAZENAVE
Mob. 06 45 86 52 51
Tél. 05 59 90 26 40
marine@groupeimmo64.fr



Agence

AGENCE DE SOUMOULOU
VENTE , LOCATION , GESTION
Tel. 05 59 90 26 40
immo64.fr
soumoulou@groupeimmo64.fr

Document non contractuel



Maison Ger 8 pièces 289m² Corps de ferme d'exception Un véritable havre de paix au coeur de la nature

RÉFÉRENCE N° D23193

DESSCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« L'élégance d'un lieu chargé d'histoire, le privilège d'un cadre de vie exceptionnel

Niché dans un écrin de verdure de plus de 2 hectares, ce remarquable corps de ferme est une invitation à ralentir, à renouer avec la nature et à imaginer une nouvelle façon de vivre. Un bien rare, où chaque bâtiment raconte une histoire et où chaque saison révèle un nouveau visage du jardin.

Dès l'arrivée, le charme opère. La maison d'origine, parfaitement entretenue au fil des années, a conservé toute son authenticité. Les matériaux anciens, les volumes chaleureux et l'atmosphère qui s'en dégage en font une demeure familiale pleine de caractère. Elle propose une accueillante salle à manger, un séjour convivial, une ancienne cuisine empreinte de charme, puis à l'étage trois belles chambres ainsi qu'un espace pouvant facilement accueillir une quatrième chambre. Le grenier, entièrement exploitable, offre encore de belles perspectives d'aménagement selon vos projets.

Une partie plus récente complète harmonieusement l'ensemble et permet une véritable vie de plain-pied. Vous y découvrirez une lumineuse pièce de vie composée d'un double séjour une grande cuisine, une chambre, deux salle d'eau et un WC. Un espace idéal pour recevoir famille et amis ou imaginer une activité indépendante.

En tout 289m² hab...

Les dépendances constituent un véritable atout : ancienne étable, grange, garage, préau et poulailler offrent un potentiel remarquable. Que vous rêviez d'un atelier d'artiste, d'un projet équestre, d'une activité touristique, d'un espace de réception ou simplement d'un vaste lieu de stockage, tout est réuni pour donner vie à vos envies.

À l'extérieur, la magie continue. Le jardin, véritable tableau vivant, dévoile une multitude d'essences, de fleurs et de senteurs. Les espaces boisés alternent avec la prairie et s'ouvrent sur la campagne environnante, offrant un panorama apaisant sur les champs. Ici, la nature est omniprésente, sans aucun vis-à-vis, dans un environnement où le calme devient un véritable luxe.

Cette propriété séduira aussi bien une famille en quête d'espace qu'un porteur de projet souhaitant créer gîtes sur la partie existante ou une activité agricole ou artisanale, ou

Document non contractuel



RÉFÉRENCE N° D23193

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de bien Maison
- Type de transaction A vendre

LOCALISATION

- Nombre étages 2

ASPECTS FINANCIERS

- Prix 430 000 €
- Bien soumis à l'encadrement des loyers Non

SURFACES

- Surface 289 m2
- Surface terrain 22905 m2

EXTÉRIEUR

- Jardin Oui
- Année construction 1948
- Forme Toiture Toit mansarde
- Neuf - Ancien Ancien
- Standing Moyen
- Etat général A Rafraîchir
- Vis à Vis Non
- Etat extérieur A rafraîchir
- Fenêtres Bois simple vitrage
- Volets Bois
- Isolation Aucune
- Assainissement Fosse toutes eaux

INTÉRIEUR

- Nombre pièces 8
- Chambres 4
- Chambre RDC 1
- Salle(s) d'eau 1
- WC 1
- Cuisine Equipée
- Plain-pied Oui
- Nombre niveaux 3
- Exposition Séjour EST - OUEST
- Séjour Double Oui
- Type Chauffage Individuel
- Méca. Chauffage Radiateur
- Mode Chauffage Fuel
- Etat intérieur A rafraîchir
- Cheminée Poêle à bois
- Calme Oui
- Clair Oui

AUTRES

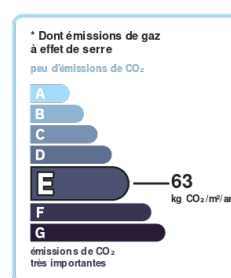
- Type parking Double
- Type box Double
- Ascenseur Non
- Grenier Oui
- Type de Stationnement Extérieur et couvert, Garage Fermé
- Nombre places parking 6
- Nombre garages/Box 3
- Interphone Non
- Digicode Non



RÉFÉRENCE N° D23193 CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

DIAGNOSTICS

- Date établissement 09/04/2026
Audit Energétique
- Concerné par un Etat
des Risques et
Pollutions (ERP) Oui
- Date d'établissement 14/04/2026
Etat des Risques et
Pollutions(ERP)
- Diagnostic Perf. E
Numérique
- Soumis à l'affichage
du DPE Oui
- Date établissement 14/04/2026
Diagnostic Energétique
- Consommation E
énergie primaire
- Valeur consommation 291 kWh/m2 par an
énergie primaire
- Gaz Effet de Serre E
- Valeur Gaz Effet de 63 Kg CO2/m2/an
serre
- Montant minimum 8 400 €
estimé des dépenses
annuelles d'énergie
pour un usage standard
- Montant maximum 11 420 €
estimé des dépenses
annuelles d'énergie
pour un usage standard
- Surface de référence 289



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 8 400€ et 11 420€ au (abonnement compris)



RÉFÉRENCE N° D23193
ALBUM PHOTOS DU BIEN

