



## Old house for sale, 10 rooms - Marciac 32230



### Information de l'agent

|                   |   |
|-------------------|---|
| Nom:              | Sarah Day   |
| Nom de compagnie: | Maisons et Manoirs  |
| Pays:             | France  |
| Expérience since: | 1994  |
| Type de service:  | Selling a Property  |
| Specialties:      |   |
| Property Type:    | Apartments, Houses  |
| Téléphone:        | +33 (608) 891-279   |
| Languages:        | French  |
| Site web:         | <a href="http://www.maisonsetmanoires.com">http://www.maisonsetmanoires.com</a> |

### Détails de l'annonce

|              |             |
|--------------|-------------|
| Propriété à: | Vendre      |
| Prix:        | EUR 659,400 |

#### Location

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Pays:               | France     |
| Indicatif régional: | 32230      |
| Soumis:             | 26/08/2024 |

#### Description:

Propriété située dans la campagne gersoise sans vis à vis.

À 10 minutes de toute commodité entre Mirande et Marciac, ville connue et reconnue pour son festival annuel Jazz In Marciac.

Une maison gasconne de 235 m<sup>2</sup> entièrement rénovée en préservant son authenticité.

En été, la maison reste naturellement et agréablement fraîche en raison de l'utilisation de matériaux naturels (pierre, terre, chaux, chanvre), de l'isolation saine et du double vitrage.

L'hiver : un poêle de masse avec banc chauffant et un four à pain (autonome en énergie grâce aux parcelles boisées).

L'ancien poulailler dont le haut a été transformé en grand bureau/ salle de réunion de 32 m<sup>2</sup>, très lumineux grâce à sa façade complètement vitrée.

Le reste des dépendances se compose comme suit :

La chevrerie avec fenil de 382 m<sup>2</sup>; un atelier de transformation fromagère avec magasin pour la vente de 113 m<sup>2</sup> construction en 2015 ; un grand hangar avec chape bétonnée et fermeture électrique de 261 m<sup>2</sup> ; une grange non rénovée sur 2 niveaux de 108 m<sup>2</sup>.

Concernant les terres : 23 hectares scindés en deux et reliés par un chemin (10 min à pied) qui traverse le



ruisseau .

Composé à moitié de prairies naturelles et à moitié de bois entretenus. Terres avec DPB.  
La propriété était en bio jusqu'en 2023.

Plusieurs bassins sont répartis sur toute la propriété + 1 puits.

En face de la maison se trouve un verger avec différentes variétés :  
cerisiers, pruniers, figuiers, pommiers, poiriers, mûriers.

Nous proposons la reprise de l'activité chevrière. Le troupeau se compose de 56 chèvres et 3 boucs.  
Autosuffisants en foin et en pâturages. Il y a un quai de traite, tout le matériel de fabrication pour les  
tommes, lactiques et yaourts. Trois caves d'affinage.

Un magasin avec vitrine qui donne directement sur l'entrée. Une activité de tourisme vert développée. Le  
fichier client et professionnel (ventes en grandes et petites surfaces, ainsi que des partenariats avec des  
restaurateurs locaux). Avec la possibilité d'accompagner les futurs repreneurs.

Des aides à la reprise sont possibles.

Exemples de projets futurs possibles :

- 1) Renover la grange adjacente à la maison pour en faire des gîtes ou des chambres d'hôtes sur 100 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux (zone touristique).
- 2) Faire des logements insolites sur les parcelles boisées de Pouylebon ou des activités ludiques de type accrobranche.
- 3) Ou encore développer une ferme découverte.

La route départementale ainsi que le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle passent devant.

Surface : 235 m<sup>2</sup>

Rooms : 10

Bathroom : 1

Plot size : 23 ha

## Caractéristiques techniques

Reference

MM2058GN

Price

659 400 €

Location



Marciac 32230

Rooms

10

Bedrooms

4

Shower room

1

Bathroom

1

Property tax

1 095 € /year

Plot size

23 ha

Sanitation

Individual

Openings

Wood/Double glazing

Swimming pool

No

Heating

Wood

Living room



25 m<sup>2</sup>

Kitchen

Fitted and equipped

Insulation

Chanvre

Levels (incl. ground floor)

1

Roof

BON ETAT

### Informations complémentaires

Fees to be paid by the seller. Energy class E, Climate class B Estimated average amount of annual energy expenditure for standard use, based on the year's energy prices 2021: between 2210.00 and 3040.00 €.

Information on the risks to which this property is exposed is available on the Geohazards website: [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr).

Nos honoraires

### Commun

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Chambres:        | 4                  |
| Salle de bains:  | 1                  |
| Pied carré fini: | 235 m <sup>2</sup> |

### Room details

|              |    |
|--------------|----|
| Total rooms: | 10 |
|--------------|----|

### Utility details

|          |     |
|----------|-----|
| Heating: | Oui |
|----------|-----|

### Lease terms

Date Available:

### Contact information

|           |             |
|-----------|-------------|
| IMLIX ID: | IX6.040.327 |
|-----------|-------------|



IMLIX

Marché immobilier IMLIX  
<https://www.imlix.com/fr/>

---

