

# MIRABEL, DEMEURE DE CARACTERE EN QUERCY BLANC



Bel ensemble de bâtiments datant du XVII<sup>ème</sup> siècle en pierres blanches du Quercy, avec pigeonnier et bolet intégrés, sur 7 hectares de terrain, dans une charmante petite vallée, à 4 km d'un village médiéval, tous commerces, médecin et écoles.

La région du Quercy « blanc », pour la couleur de sa pierre, est située à 1 heure de Toulouse et de son aéroport, à 2 heures ½ des côtes atlantiques et méditerranéennes, ou de la neige des Pyrénées. Situé dans le Quercy blanc à égale distance de villes historiques comme Montauban, Cahors et Moissac, à quelques kilomètres de trois bastides médiévales (Lauzerte, Montcuq et Castelnau-Montratrier), les environs immédiats offrent de nombreux possibilités : marche, randonnée (notamment le chemin de Compostelle), équitation, cyclisme, nage dans un lac (150 m), tennis (4 kms), golf (9 trous à 4 kms), parachutisme (15 kms) et voile (30 kms).

La propriété est située aux confins du Tarn et Garonne et du Lot, et consiste en un petit hameau de plusieurs vénérables bâtiments dont une maison du XVII<sup>ème</sup> siècle autrefois habitée par trois familles (trois évier en pierre), avec pigeonnier et bolet intégrés, une immense grange avec écuries, un four à pain, et deux maisons à restaurer. Un lieu retiré et calme.

Un impressionnant corps d'habitation de plus de 300 m<sup>2</sup> récemment restauré entièrement par le propriétaire, avec des prestations haut de gamme, aménagé sur 2 étages plus une tour pigeonnier. Les espaces sont généreux, lumineux et agréables à vivre, confortables été comme hiver :

- au rez de chaussée: une entrée, un grand salon de 50 m<sup>2</sup> avec cheminée, une grande cuisine- salle à manger, un bureau, un cabinet de toilette, une buanderie, une cave avec chaufferie gaz haut rendement deux zones, deux escaliers (intérieur et extérieur sous un bolet).
- au 1er étage: 4 chambres avec parquet, moquette ou jonc de mer, un grand palier, un salon avec cheminée, deux salles de bain (baignoire et douche), une terrasse extérieure orientée Sud, accessible de deux chambres et du palier, un accès au pigeonnier.
- au 2ème étage: 5ème chambre dans la tour du pigeonnier avec accès indépendant extérieur par escalier en pierres (bolet). Un grenier non aménageable mais accessible sur toute l'emprise.

Dépendances (toutes raccordées aux réseaux):

Un 2<sup>ème</sup> bâtiment à aménager indépendant avec une pièce en RDC avec vélux et des remises à rénover.

Une très belle grange aménageable en gîtes ou habitations annexes, d'une surface de 500 m<sup>2</sup>, sur deux niveaux avec une écurie aménagée de 120m<sup>2</sup>, donnant sur un pré clôturé de 2 hectares, et sur un manège. Gros œuvre en parfait état. Magnifique porte extérieure.

Un grand espace garage sous toiture de 300m<sup>2</sup>.

Un 3<sup>ème</sup> bâtiment de 2 niveaux à aménager, attenant à la grange et comprenant un atelier et un four à pain.

Un puits.

Terrain de 7 hectares comprenant des terres de vallée et de plateau : un grand jardin, un pré clôturé de 2 hectares et un manège utilisés pour l'équitation, des fruitiers (pommiers, cerisiers et noyers), une source (raccordée à la maison), et un petit bois qui domine l'ensemble.

## MIRABEL, XVII<sup>th</sup> CENTURY PROPERTY IN QUERCY



Beautiful hamlet of venerable buildings from the XVII<sup>th</sup> century built of white lime stones with pigeonier tower and bolet stairway, on a 7 Ha (about 17 acres) land, situated 2 miles from a medieval village with services and schools.

The Quercy region is certainly worth considering if you're intending to buy in France. It's very well situated 1 hour from the hussle and bussle of Toulouse and its airport, 2 hours ½ from either the Mediterranean or Atlantic coasts and from the snow of the Pyrenees. There is a plethora of historic towns (Montauban, Moissac and Cahors to name a few), numerous of chapels, abbey churches, pigeon houses, castles, museums and around every corner the unspoilt vista of woodland, meadows, vineyards, gorges: the beauty of its varied landscapes enhanced by a sunny mild climate. They are a variety of things you can do in your leisure: walking (Compostelle trail), riding, cycling, swimming (lake at 150 yards), tennis (2 miles), golfing (9 holes at 2 miles), parachuting (10 miles) and sailing (16 miles).

The property is located in the heart of the area known informally as "Quercy Blanc". Striking bands of tender white lime, lacerated by running streams, lend the region its name. Our property is approximately equidistant from three striking medieval "bastide" towns: Lauzerte, Montcuq and Castelnau-Montratrier. All are well worth a visit, and all have lively weekly markets selling the melons, strawberries, grapes, soft goat's cheeses (cabécous), duck breasts (magrets) and Cahors appellation contrôlée wines to name but a few - for which this *gastronomic* area is justly famous.

Wonderful setting on the border of the Tarn et Garonne and Lot, this property of character consists on a cluster of venerable buildings (from the XVII<sup>th</sup> century), an attractive hamlet with a superb character house with pigeonier tower and "bolet" stairway, a huge barn with stables, a bread oven and two cottages to restore. A secluded, peaceful and commanding setting.

The main building is an impressive white stone built house with pigeonier towers and bolet stairway. This building has recently been completely restored to a high standard by the owner. The finished result is an exceptionally fine and unique house.

The accommodation is arranged over two floors plus the pigeonier tower. The accommodation is generous and spacious throughout: very luminous, easy to live and comfortable in winter as well as in summer:

An impressive body of more than 300 sqm dwelling:

- on the first floor: an entry, a 50 sqm lounge with chimney, a large living-kitchen-dining room, an office, a toilet, a laundry room, a cellar with a performing gas boiler, two flights of stairs (inside and outside under a bolet).
- on the 1st floor: 4 rooms, an office, a large landing, a lounge with chimney, two bathrooms (tub and shower), a South oriented terrace, accessible from two rooms and the landing, one access to the pigeonier tower.
- on the 2nd floor: 5th room in the pigeonier tower with independent access by a stone staircase (bolet). A non accessible attic on all the floor area.

Dependencies (all connected to networks):

- A 2<sup>nd</sup> independent house with a main room and appendices to renovate.
- A very beautiful barn which could be renovated into "gîtes" or dwellings, 500 sqm, on two levels with 120 sqm stables open to a 2 Ha (5 acres) enclosed meadow and on a training equestrian area. Magnificent outside door.
- A 300 sqm car pool area under roofing.
- A 3<sup>rd</sup> building of 2 levels to renovate adjoining to the barn with a loft and a bread-oven.
- A well.

Land of 7 Ha (about 17 acres) : a large park, a 2 Ha (5 acres) enclosed prairie used for horses, an equestrian training area, orchards (apple trees, cherry-trees and walnut-trees), a spring and a small wood that dominate the whole.