À VENDRE

Élégance rurale — héritage vivant

Domaine de la *Source*

RÉJAUMONT · GERS · GASCOGNE

DOSSIER DE PRÉSENTATION



À VENDRE — GERS · GASCOGNE

DOSSIER · ÉDITION CARACTÈRE

Élégance rurale — héritage vivant

Domaine de la *Source*

13 CHAMBRES
bedrooms

998 m² SURFACE BÂTIE
built area · ≈ 10,742 sq ft

1 SOURCE NATURELLE
natural spring

33 ha CERTIFIÉS BIO
certified organic · ≈ 81.5 acres

RÉJAUMONT · GERS (32) · FRANCE

lasource.estate

L'ÂME AVANT LES MURS

Il y a des lieux qui *inspirent.*

Ils ne se contentent pas d'être vus : ils nous imprègnent, et finissent par se reconnaître en nous. À Réjaumont, au cœur du Triangle d'or de la Lomagne, un manoir gascon de **1830** veille sur une source qui coule depuis toujours.

Trente-trois hectares d'un seul tenant, certifiés bio. Deux édifices distincts y dialoguent : la pierre ancienne du Manoir, et sa réponse contemporaine née d'une dépendance équestre patiemment réinventée.

Ce qui se transmet ici ne se mesure pas. Il se ressent. Quinze années de soin ont rendu au domaine *ses lettres de noblesse.*



LE MANOIR · 1830

🇬🇧 *There are places that inspire.*

They are not content to be seen: they seep into us, and end up recognising themselves in us. At Réjaumont, in the heart of the Lomagne's golden triangle, an 1830 Gascon manor watches over a spring that has always flowed.

Thirty-three organic hectares in a single block. Two distinct buildings hold a quiet dialogue here: the old stone of the Manor, and its contemporary answer, born of a former equestrian outbuilding patiently reinvented.

What is passed on here cannot be measured. It is felt. Fifteen years of care have restored the estate to its full distinction.

« Ici, depuis toujours, coule une source naturelle. »

🇬🇧 *"Here, a natural spring has always flowed."*



LE DOMAINE — VU DU CIEL

trente-trois hectares préservés.

DEUX BÂTIMENTS · UNE ADRESSE RARE EN GASCOGNE

Thirty-three protected hectares — two buildings, one rare address in Gascony.

№ II — LE DOMAINE EN VÉRITÉ

L'organisation du *territoire.*

Le plan parcellaire confirme un domaine **d'un seul tenant** — trente-trois hectares d'une seule emprise, que le ruisseau traverse et que la pièce d'eau borde au nord-est. Le bâti se concentre sur une clairière haute, orientée Sud-Ouest, sans aucun vis-à-vis.

A single unbroken estate of thirty-three hectares — crossed by a stream, bordered to the north-east by a pond, the buildings gathered on a high, south-west-facing clearing with no facing neighbours.

998m²
SURFACE BÂTIE
built area · ≈ 10,742 sq ft

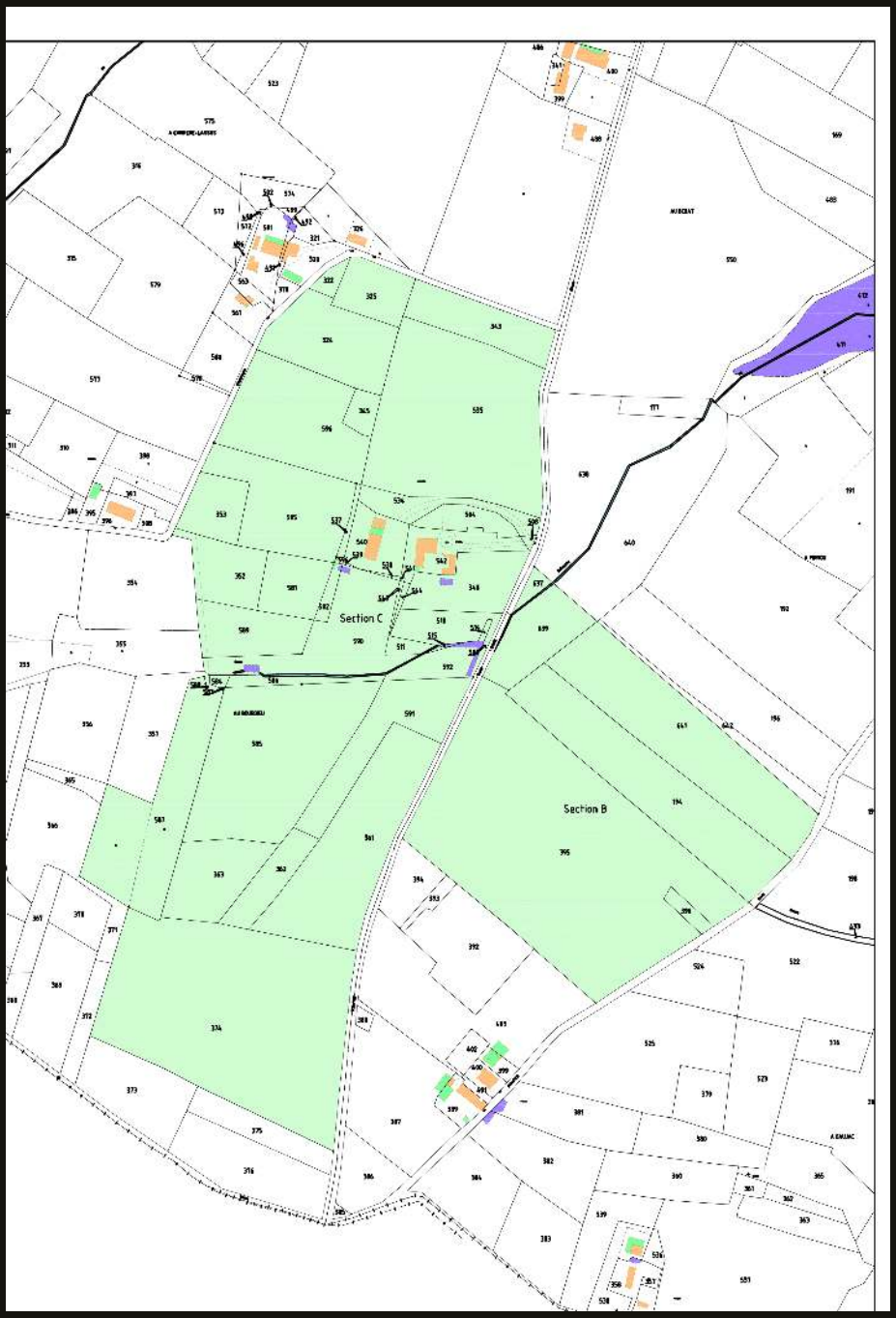
33ha
D'UN SEUL TENANT
single block · ≈ 81.5 acres

2
PISCINES
swimming pools

150m²
GARAGE
garage · ≈ 1,615 sq ft

Emprise — d'un seul tenant
Bâti (cadastre)
Eaux — ruisseau & pièce d'eau

ÉCHELLE 1/5000 · SECTIONS C & B



ÉDIFICE PREMIER

Le *Manoir.*

Bâti en 1830, pierres blondes, tour et pigeonnier — l'allure d'un petit château gascon. Architecture carrée orientée Sud-Ouest, escalier central d'origine, pièces de réception lumineuses.

Built in 1830 in pale golden stone, with tower and dovecote — the bearing of a small Gascon château. A square plan facing south-west, the original central staircase, and light-filled reception rooms.

FICHE TECHNIQUE

ÉPOQUE *period*	1830
SURFACE BÂTIE *built area*	498 m² *≈ 5,360 sq ft*
CHAMBRES *bedrooms*	5, dont 3 suites avec dressing
STRUCTURE *layout*	Plan carré · toiture 4 pans · escalier central
SIGNES *features*	Tour & pigeonnier · cheminées en pierre
ÉNERGIE *energy*	Chaudière bois (granulés / pellets)
CONFORT *comfort*	Double vitrage bois · VMC · ECS combinée 400 L

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE · DPE 2021

CLASSE ÉNERGIE — **151** kWh/m²/an · **C**

A | B | **C** | D | E | F | G

ÉMISSIONS · GES — **4** kg CO_2/m²/an · **A**

A | B | C | D | E | F | G

2 254 kg CO_2/an ≈ 11 679 km en voiture · DPE valable jusqu'en 2031.

DIAGNOSTICS · POINTS FORTS

✓ **Amiante**
Absence

✓ **Termites**
Absence

✓ **Sismicité**
Niveau 1

Dossier de diagnostics complet du 08/12/2021 (cabinet certifié) — amiante, plomb, électricité, termites, ERP — remis sur demande.



Et, à l'écart, une charmante maison d'amis indépendante — singulière, un refuge bien à soi.

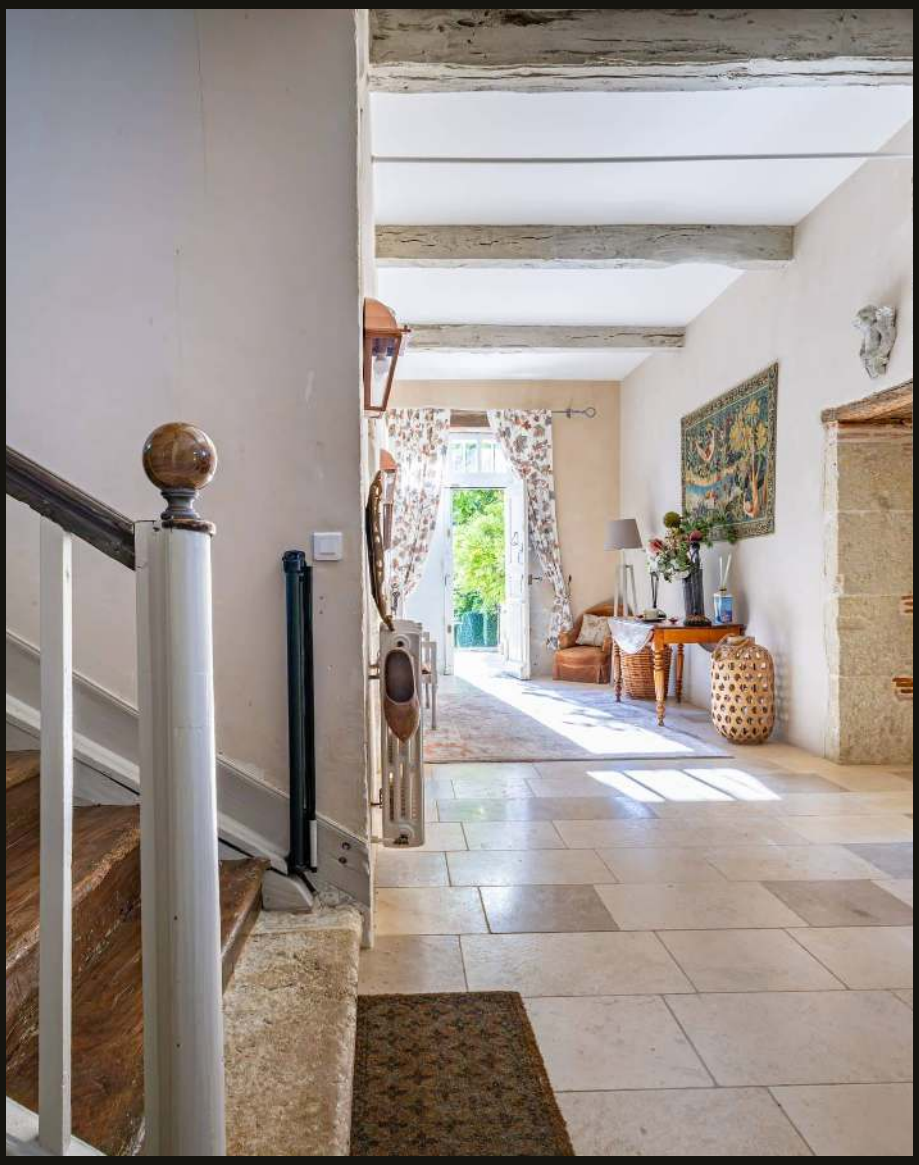
498m²
CINQ CHAMBRES · TROIS SUITES
five bedrooms · three suites · ≈ 5,360 sq ft

LE MANOIR · INTÉRIEURS

Le temps *apprivoisé.*

Parquets anciens, poutres apparentes, lumière du Sud. Rien n'a été effacé : tout a été révélé. On habite un récit, pas un décor.

🇬🇧 *Old parquet, exposed beams, southern light. Nothing erased — everything brought back. You live in a story, not a set.*















SALON CATHÉDRALE

250 m²
SOUS CHARPENTE
under the timber frame · ≈ 2,691 sq ft

ÉDIFICE SECOND · CONTEMPORAIN

La *Guest House.*

Ancienne dépendance équestre, réhabilitée sur matériaux anciens — bois, pierre, chaux. En son cœur, un salon cathédrale de 250 m² sous une charpente spectaculaire : l'espace immense devient intime.

A former equestrian outbuilding, restored with traditional materials — wood, stone, lime. At its heart, a 250 m² cathedral living room beneath a spectacular timber frame: the immense space turns intimate.

FICHE TECHNIQUE

NATURE *type*	Dépendance équestre réhabilitée
SURFACE *area*	470 m² *≈ 5,059 sq ft*
CHAMBRES *bedrooms*	7 & salles d'eau privatives
PIÈCE MAÎTRESSE *centrepiece*	Salon cathédrale 250 m² *≈ 2,691 sq ft*
CUISINE *kitchen*	Sur mesure, V-ZUG
ÉNERGIE *energy*	Aérothermie PAC air/eau · plancher chauffant
CONFORT *comfort*	Double vitrage bois · VMC · climatisation réversible · ECS 500 L

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE · DPE 2021

CLASSE ÉNERGIE — **136** kWh/m²/an · **C**

A | B | **C** | D | E | F | G

ÉMISSIONS · GES — **4** kg CO_2/m²/an · **A**

A | B | C | D | E | F | G

1 750 kg CO_2/an ≈ 9 068 km en voiture · DPE valable jusqu'en 2031.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS · SYNTHÈSE FAVORABLE

- ✓ **Amiante** — Absence de matériaux
- ✓ **Plomb** — Absence de risque
- ✓ **Termites** — Absence d'indices
- ✓ **Sismicité** — Niveau 1 — très faible

Diagnostics du 08/12/2021, cabinet certifié. L'état des risques (ERP) complet figure au dossier.

LA GUEST HOUSE · AMBIANCES

Vivre sous la *charpente.*

Le salon cathédrale ouvre sur les pièces de vie ; la lumière circule du bois à la pierre, des chambres à l'eau. Le volume immense se fait hospitalier.

The cathedral living room opens onto the living spaces; light travels from wood to stone, from the bedrooms to the water. The vast volume turns intimate.











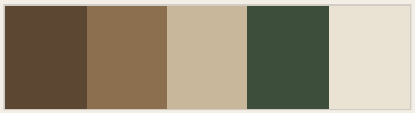




LE QUOTIDIEN · SANS OSTENTATION

Matières & *équipements.*

PALETTE DE MATÉRIAUX
materials palette



BOIS · PIERRE · CHAUX · FORÊT · LIN
wood · stone · lime · forest · linen



ÉNERGIE & EAU *energy & water*

MANOIR	Chauffage aux granulés (pellets) *wood-pellet heating*
GUEST HOUSE	Aérothermie PAC air/eau · DPE C / GES A *air-to-water heat pump · EPC C / GHG A*
EAU *water*	Source · autonomie · filtrée *spring · self-sufficient · filtered*

SÉLECTION *selection*

V-ZUG · HANSGROHE · VILLEROY & BOCH · MOBILIER ITALIEN · OEKO-TEX





EXTÉRIEURS & SÉCURITÉ *outdoors & security*

PISCINES *swimming pools*	2 bassins · pool house *2 pools · pool house*
MOBILITÉ *mobility*	10 vélos électriques *10 e-bikes*
SÉCURITÉ *security*	Alarme · vidéosurveillance *alarm · CCTV*
ANNEXES *outbuildings*	Maison d'amis 40 m² · garage 150 m² *≈ 431 / 1,615 sq ft* *guest cottage · garage*

OBJETS & CURIOSITÉS *objects & curios*

L'ÂME EST DANS LE DÉTAIL

















№ V — L'ESSENTIEL

Cinq raisons, *une évidence.*

01 — L'eau, en propre

Une source naturelle, autonomie complète — un actif dont la rareté augmente.

Spring water of its own — full autonomy, an asset growing ever rarer.

02 — 33 hectares bio, d'un seul tenant

Sans vis-à-vis, d'un seul bloc : l'intimité et la campagne à perte de vue.

Thirty-three organic hectares in one block — no neighbours in sight, countryside to the horizon.

03 — Deux édifices, deux époques

998 m² qui conjuguent le passé au présent — ensemble ou séparément.

Two buildings, two eras — 998 m² pairing past and present, together or separately.

04 — Le gros œuvre, déjà fait

Quinze années de restauration : matériaux nobles, énergies maîtrisées, meublé.

The hard work is done — fifteen years of restoration, fine materials, efficient energy, fully furnished.

05 — Le Gers, jamais isolé

La « petite Toscane française », à 1 h de Toulouse et de son aéroport international.

The Gers, never remote — France's "little Tuscany", one hour from Toulouse and its international airport.

SITUATION & CONDITIONS

CARTE DE FRANCE
TEMPS D'ACCÈS
map of France · travel times

Tranquille
Tout est accessible.



RÉJAUMONT · GERS · FRANCE

Au cœur du Sud-Ouest — à 1 h de Toulouse, 2 h 15 de Bordeaux, 4 h 30 de Paris en TGV via Agen

ROUTE & RAIL *road & rail*

FLEURANCE	12 min
LECTOURE · AUCH	20 min
TOULOUSE	1 h
AGEN (TGV)	45 min
PARIS (TGV VIA AGEN)	4 h 30

AIRS *by air*

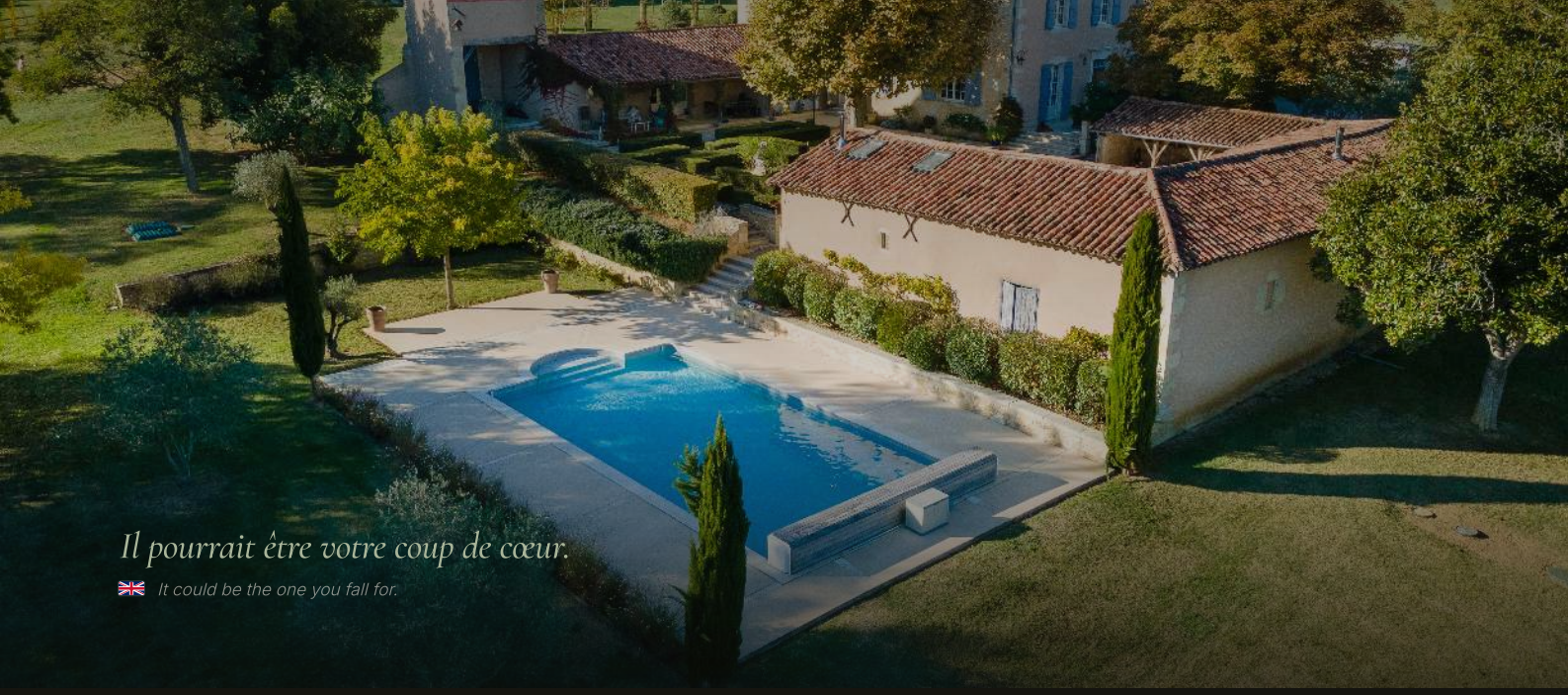
TOULOUSE-BLAGNAC	1 h · international
PAU-PYRÉNÉES	1 h 45

PRIX & CONDITIONS

Vendu meublé, prêt à vivre. Les titres, diagnostics et éléments économiques détaillés figurent au dossier complet, transmis après contact. Cession séparée des deux bâtiments envisageable, au cas par cas.

Sold fully furnished, ready to live in. Title deeds, surveys and detailed financials are set out in the full dossier, shared after contact. The two buildings may be sold separately, case by case.

PRIX SUR DEMANDE



Il pourrait être votre coup de cœur.

It could be the one you fall for.

parlons-*en*.

Visites exclusivement sur rendez-vous, après signature d'un engagement de confidentialité. Le dossier complet — prix, titres, diagnostics, plans cotés — est transmis aux personnes qualifiées.

Viewings strictly by appointment, after signing a confidentiality undertaking. The complete dossier — price, deeds, surveys, measured plans — is shared with qualified enquirers.

COURRIEL *email*	contact@lasource.estate
TÉLÉPHONE *phone*	+33 7 85 71 96 92
ADRESSE *address*	Réjaumont · Gers (32) · France
SITE INTERNET *website*	https://lasource.estate — FR / EN

SCANNER · VISITER

CRÉDITS PHOTO : ISABELLE SOURIMENT BAZIN, YANN PELLEGRINO & AGENCE POULPEMEDIA. DONNÉES DÉFINITIVES (PRIX, SURFACES UTILES, DPE/GES, PLANS COTÉS) COMMUNIQUÉES AU DOSSIER COMPLET. DOCUMENT CONFIDENTIEL.

Domaine de la Source

« Là, tout n'est qu'ordre et beauté,
luxe, calme et volupté. »

CHARLES BAUDELAIRE — L'INVITATION AU VOYAGE

Domaine de la Source

HTTPS://LASOURCE.ESTATE

RÉJAUMONT · GERS · FRANCE · FR / EN