



**Gascogne - Gers: machtig, rustig op heuvel gelegen natuurstenen landgoed met royaal hoofdhuis met ruime vertrekken, 2 gîtes, toren, fraai zwembad en schuur op ruim 5,4 hectare; 10 minuten van voorzieningen en een uurtje van het vliegveld van Toulouse**

**Prijs: 850.000**

**Referentie nummer: 71631**

**Omgeving: Gascogne**

**Departement: Omg. Agen - Saint-Clar - Toulouse**

**CO-EXCLUSIVITEIT: Locatie, locatie, locatie. Schitterend authentiek Zuid-Frans landgoed met Toscane vibes bestaande uit een zeer ruim woonhuis met een inpandig gasten-appartement, een toren waar recentelijk het tweede gastenverblijf in is gevestigd, een zwembad met poolhouse met sauna en een prachtig uitzicht over de heuvelachtige**

omgeving, een dubbele garage en vier paardenboxen/bergruimte, gelegen op het midden van een groot terrein van ruim 5,4 hectare met imposante oprijlaan met cipressen. Geen directe burens. Ideaal geheel om gasten te ontvangen of gebruik als comfortabel familiehuis. Totaal woonoppervlak ca. 760 m<sup>2</sup>.

**Indeling landhuis/hoofdwoning** (ca. 580 m<sup>2</sup> woonoppervlak) met op de begane grond een woonkamer (85 m<sup>2</sup>) met open haard, ingerichte keuken (25 m<sup>2</sup>), een separate eetkamer (27 m<sup>2</sup>) met houtkachel en toegang tot een terras, kantoorruimte (22 m<sup>2</sup>), een bibliotheek (36 m<sup>2</sup>), een tweede receptieruimte/eetkamer (23 m<sup>2</sup>), een slaapkamer (21 m<sup>2</sup>) met badkamer met o.a. douche, toilet en wastafel, een waskamer/buanderie (18 m<sup>2</sup>) en een bijkeuken (7 m<sup>2</sup>)

**Op de verdieping** de enorme overloop/expositieruimte van zo'n 154 m<sup>2</sup> met zichtbare balken, slaapkamer (26 m<sup>2</sup>) met ensuite badkamer (12 m<sup>2</sup>), slaapkamer (23 m<sup>2</sup>) met eigen badkamer, slaapkamer (31 m<sup>2</sup>, zolderkamer met ensuite badkamer (14 m<sup>2</sup>), slaapkamer (20 m<sup>2</sup>, zolderkamer) met badkamer ensuite (11 m<sup>2</sup>) en een donkere kamer/laboratoriumruimte (12 m<sup>2</sup>).

Op de begane grond van het landhuis bevindt zich een **gastenappartement/gîte** (ca. 80 m<sup>2</sup> woonoppervlak) met een woonkamer (ca. 40 m<sup>2</sup>) met open keuken en eetgedeelte, twee slaapkamers (ca. 12 m<sup>2</sup>), een badkamer, separaat toilet en separate entree/kantoor.

In goede staat van onderhoud, compleet gerenoveerd en voorzien van dubbel glas. De hoofdwoning wordt verwarmd door een warmtewisselingspomp, hout- en pelletkachels. De eerste etage is tevens voorzien van airconditioning en er zijn twee nieuwe septic tanks (op norm). Energielabel D (verbruik).

In de separate toren bevindt zich het **tweede gastenverblijf/gîte** van ca. 100 m<sup>2</sup> woonoppervlak in nieuwstaat met een woonkamer, keuken/eetkamer, twee slaapkamers, een badkamer en twee toiletten.

Verder is er natuurstenen schuur met een dubbele, inpandige garage (43 m<sup>2</sup>) voor twee auto's en vier paardenboxen/bergruimte/hobbyruimte (ca. 66 m<sup>2</sup>).

Een zwembad (ca. 9 bij 5 meter, chloor) met uitkijktoren, terras, douche en een liner uit 2014.

Poolhouse naast het zwembad waarvandaan genoten kan worden van spectaculaire zonsondergangen. Sauna. Drie overdekte terrassen.

Houtopslag (ca. 31 m<sup>2</sup>).

*Gelegen op een dominante en zeer rustige locatie zonder enige overlast en geen burens, met mooie oprijlaan en toch dichtbij een stadje met winkels en andere voorzieningen. Op slechts 45 minuten van het treinstation van Agen (TGV) en een uur van de luchthaven van Toulouse.*