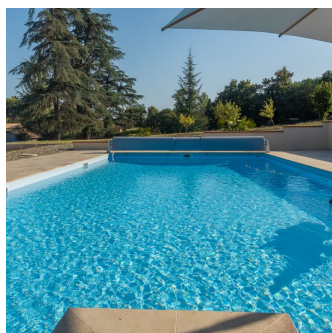




Gascogne - Gers: landelijk gelegen, smaakvol gerenoveerd woonhuis (5 sk, 3 bk) met grote tweede woning (4 sk, 2 bk) voor gasten, vrijstaande schuur en zwembad van 13 bij 6 meter op 3,5 hectare met moestuin, olijfgaard en bos op uur van vliegveld Toulouse

Prijs: 695.000

Referentie nummer: 112863

Omgeving: Gascogne

Departement: Omg. Moissac - Toulouse

CO-EXCLUSIVITEIT: Dit 'propriété' biedt onder een dak een prachtig en verzorgd hoofdhuis met o.a. 5 slaapkamers en een tweede huis/gastenverblijf met o.a. 4 slaapkamers, gelegen op 3,5 hectare grond met fraai zwembad. Fraai uitzicht. Het hoofdhuis is onlangs volledig getransformeerd tot een moderne woning met een open keuken-eetkamer-

woonkamer, met directe toegang tot de prachtige tuin. Gebruikmakend van de **nieuwste energiezuinige materialen en verwarmingssystemen**. Het gastenverblijf is mooi ingericht en biedt ruime en uitnodigende kamers om te werken, wonen en dineren. Beide woningen hebben een aparte ingang en oprit. Ideaal voor twee gezinnen die graag samenwonen of een groot familiehuis. Het geheel (totaal 500 m² woonoppervlak) is gelegen aan een rustig, landelijk weggetje in een gehucht en biedt veel privacy, ongerept uitzicht en een groot zwembad. Samen met de enorme tuin ideaal voor het houden van dieren en het verbouwen van eigen groenten. De internationale luchthaven van Toulouse ligt op een klein uur. Winkels en andere voorzieningen op 10 minuten in en mooi streekstadje niet ver van Moissac. In Agen, op 50 minuten, is het TGV-station.

Indeling hoofdhuis (225 m² woonoppervlak) met op de **begane grond** een open woonkamer van 53 m² met dubbele glazen deur en uitzicht op olijfgaard, keuken/eetkamer van 30 m² met panoramisch raam - uitzicht over eigen weilanden en bos - dubbele beglazing schuifdeuren naar buitenterras, badkamer (o.a. douche) en toilet, bijkeuken en sauna, wasruimte/buanderie en 2 slaapkamers (10 en 12 m²).

Op de **verdieping** de mastersuite van 40 m² met o.a. slaapkamer, dressing en eigen badkamer plus toilet en nog eens 2 slaapkamers (12 en 13 m²) plus badkamer met o.a. ligbad en toilet.

Het dak is gereviseerd en ontmost, alles goed geïsoleerd, er is een nieuw verwarmingssysteem (PAC-warmtewisselaarpomp), de elektra is vernieuwd, nieuwe travertin-vloeren. Er is een terras over de gehele lengte van de woonruimte plus een carport voor twee auto's.

Het **tweede huis** (275 m² woonoppervlak) heeft op de **begane grond** een hal van 20 m² met terracottavloer, woonkamer van 26 m² met o.a. balkenplafond, terracottavloer en een houtkachel, vertrek van 25 m² met balkenplafond, terracottavloer en houtkachel, eetkamer van 20 m² met balkenplafond, tegelvloer en houtkachel, ontspanningsruimte van 14 m², keuken van 18 m² met toegang tot zijterras, bijkeuken van 13 m² met houtkachel en toegang tot omheinde zijtuin. Separaat toilet.

Op de **verdieping** met overloop van 23 m², slaapkamer van 18 m² met houten vloer, tweede slaapkamer van 14 m² met houten vloer en de derde slaapkamer van 26 m², centrale badkamer van 10 m² met o.a. douche, dubbele wastafel en toilet. Vierde slaapkamer van 23 m² met mezzanine/vide van 15 m² en een ensuite badkamer met o.a. douche. Separaat toilet.

Omheind overdekt terras aan de voorzijde, gedeeltelijk nieuw dubbel glas en nieuwe voordeur met dubbel glas.

Garage van ca. 50 m².

Verwarmd zwembad van maar liefst 13 bij 6 meter, een mooie tabaksschuur van circa 100 m² -gebruikt voor opslag van tractor en gereedschap-, garage van 25 m² met betonnen vloer en een mooie tuin met fruitbomen, waterput, moestuin, kippenren en olijfgaard. Eigen waterput.

Twee afzonderlijke ingangen en de septic tank is conform de huidige regelgeving. Energielabel A/A + E/E.

Ideaal voor comfortabel en energiezuinig wonen met mogelijkheid voor verhuur van het tweede huis