



Midi-Pyrénées - Gers: charmant natuurstenen woonhuis (4 sk, 4 bk) met stijlvolle uitstraling, verwarmd zwembad en eigen meer met waterbron; 4,2 hectare met oprijlaan en toegangshek op 10 minuten van stadje en 2,5 uur van Biarritz en de Atlantische oceaan

Prijs: 695,000

Referentie nummer: 85023

Omgeving: Midi-Pyrénées

Departement: Omg. Auch - Agen

Charmante natuurstenen woning met zwembad en bijgebouwen, gelegen op een heuvel met prachtig uitzicht over het glooiende landschap van de heerlijke streek Gascogne. Mooi, vlak en aaneengesloten terrein van ruim 4,2 hectare met eigen meer met waterbron, boomgaard en wilde bloemenweide. Met bomen omzoomde oprijlaan met smeedijzeren

hek en toegang tot de binnenplaats. Fraai zoutwaterzwembad met terras op het zuiden en panoramisch uitzicht. Gelegen in het departement Gers met het vliegveld van Toulouse op 5 kwartier rijden. Op 2,5 uur van de Atlantische oceaankust met plaatsen als Biarritz en Arcachon. Een stadje met voorzieningen ligt op nog geen 10 minuten rijden. Geen directe bureu. Binnen heeft het pand lichte vertrekken en een mooie houten trappartij.

Indeling woonhuis met op de **begane grond** een entree/hal van 23 m², toilet, woonkamer (28 m²) met open haard met houtkachel, eetkamer/tweede salon van 25 m² met open haard met houtkachel, kantoor (17 m²) met toegang tot tuin, prachtige eetkeuken van 39 m², volledig ingericht en tuindeuren naar buiten, wasruimte/opslag/verwarmingsruimte (57 m²) met toegang tot tuin; mogelijkheid extra woonruimte. Badkamer (6 m²) met o.a. inloopdouche, wastafel en toilet. Zomerkeuken/poolhouse (37 m²) met glazen schuifdeuren naar zwembadgedeelte en berging.

Op de **verdieping** bevindt zich een overloop (18 m²) met houten vloer, slaapkamer (17 m²) met inbouwkast en eigen badkamer (5 m²) met o.a. bad/douche, wastafel en toilet, slaapkamer (19 m²) met inbouwkast en badkamer (5 m²) met o.a. bad/douche, wastafel en toilet, slaapkamer (21 m²) met inbouwkast en badkamer (6 m²) met o.a. bad/douche, wastafel en toilet plus toegang tot dakterras van 77 m². Hoofdslaapkamer (23 m²) met kleedkamer (6 m²) en ensuite badkamer (6 m²) met o.a. inloopdouche, wastafel en toilet en directe toegang tot het dakterras met uitzicht over het landschap.

Het pand verkeert in **goede algemene staat** (energielabel D, enkel glas) en de septic tank is op de huidige norm. Het verwarmde zwembad (zoutwater) van 10 bij 5 meter is in zeer goede staat met elektrische zwembadafdekking (met zonnepaneel om de batterij op te laden). Centrale verwarming (olie) uit 2016. Het pand is aangesloten op glasvezel.

Kleine werkplaats/gereedschapsschuur in zeer goede staat, garage met oplaadpunt voor elektrische auto en afsluitbare ruimte voor grasmaaier. **Privémeer met eigen waterbron.**

Een royaal en karakteristiek pand met fantastische zomerkeuken, verwarmd zwembad en goede privacy zonder directe bureu op 2,5 uur van de Atlantische kust