



**Midi-Pyrénées - Gers: uitzonderlijk en stijlvol Frans herenhuis (4 sk, 2 bk) aan de rand van centrum mooi stadje in het hart van de Gasconne, met verwarmd zwembad, galerie-expositieruimte, dakterras met panoramisch uitzicht en eigen perceel van 425 m<sup>2</sup>**

**Prijs: 650.000**

**Referentie nummer: 85084**

**Omgeving: Midi-Pyrénées**

**Departement: Omg. Agen - Fleurance**

**Uitzonderlijk en smaakvol herenhuis met verwarmd zwembad aan de rand van een levendige stadje op loopafstand van het centrum; een zeldzaam juweeltje. Het geheel verkeert in zeer goede staat en biedt een adembenemend uitzicht op**

het glooiende platteland van de Gascogne op slechts een steenworp afstand de hoofdstraat. Veel natuurlijk licht van binnen en prachtig vrij uitzicht. Het 40 m<sup>2</sup> grote privé dakterras is ideaal om te ontspannen of gasten te ontvangen. De aangelegde tuin omvat een nieuw zwembad en een moestuin. Gelegen in het mooie departement Gers (32) met de internationale luchthaven van Toulouse op 5 kwartier rijden. TGV-station van Agen naar Bordeaux en Parijs op 35 minuten rijden. Mogelijkheid om een auto in één van de twee garages te parkeren.

**Indeling herenhuis met op de begane grond (straatniveau) een entree/hal (10 m<sup>2</sup>), (kunst)galerij van 43 m<sup>2</sup> met gastentoilet, wastafel en berging - onafhankelijke toegang tot de straat -, garage van 40 m<sup>2</sup> - met oude broodoven en 2e garage (43 m<sup>2</sup>) met mogelijkheid om een auto te stallen.**

Op de eerste verdieping (tuinniveau) bevindt zich een overloop/entree, woonkamer (24 m<sup>2</sup>) met open haard, eetkeuken van 33 m<sup>2</sup>, volledig uitgerust en met openslaande deuren naar de tuin en het dakterras, wasruimte/buanderie (8 m<sup>2</sup>), slaapkamer van 19 m<sup>2</sup> met uitzicht, badkamer (7 m<sup>2</sup>) met o.a. bad, douche en wastafel, kantoorruimte van 11 m<sup>2</sup> met uitzicht. Separaat toilet.

Op de tweede verdieping bevindt zich een overloop (4 m<sup>2</sup>), slaapkamer van 17 m<sup>2</sup> met een prachtig uitzicht, slaapkamer van 14 m<sup>2</sup> met Velux-raam, 4e slaapkamer (16 m<sup>2</sup>) met Velux-raam, badkamer (10 m<sup>2</sup>) met o.a. inloopdouche en wastafel en een separaat toilet. Linnenkamer (11 m<sup>2</sup>).

**Voorzieningen:** energielabel C (verbruik), verwarming via warmtepomp en open haard in de woonkamer, aansluiting op riolering, overal dubbel glas en omkeerbare verwarming/airconditioning in de slaapkamers.

**Galerij - klaar voor gebruik - met mogelijkheid om een studio/extra woonruimte te creëren**

Verwarmd bovengronds zoutwaterzwembad van 8 bij 2 meter, prachtig aangelegde en onderhouden tuin en heerlijk dakterras.

*Een handzaam en praktisch woonhuis met weinig onderhoud en op loopafstand van voorzieningen*