



**Gascogne - Gers: mooi op heuvel gelegen vrijstaand woonhuis met  
separaat tweede woonhuis/gîte, alles in zeer goede staat, gelegen op  
een gevarieerd terrein van ruim 5.600 m<sup>2</sup> met in de verte uitzicht op de  
Pyreneeën en op 10 minuten van winkels**

**Prijs: 353.500**

**Referentie nummer: Gers1**

**Omgeving: Gascogne**

**Departement: Omg. Madiran - Pau**

**Prachtig gerenoveerd woonhuis, een voormalige boerderij, met vrijstaand tweede woonhuis op een terrein van 5.618 m<sup>2</sup> waarvan bijna 4.000 m<sup>2</sup> eigen bos voor eigen houtvoorziening. Het geheel ligt net buiten een pittoresk dorp in het gevarieerde landschap van de Gascogne met bossen, velden en wijngaarden. Winkels en restaurantjes op 10 minuten rijden en op 2 uur van de Atlantische oceaan en 40 minuten van de luchthaven van Pau. Beide woningen zijn de**

afgelopen jaren gerenoveerd; de hoofdwoning is sinds 2005 voor 90% vernieuwd en de tweede woning vanaf 2018. De woonkamer en keuken van de hoofdwoning hebben 2 dubbele openslaande deuren naar het terras/tuin met uitzicht op het bos, dal en wijngaard. In de verte zijn bij helder weer de Pyreneeën zichtbaar.

De hoofdwoning (110 m<sup>2</sup> woonoppervlak) bestaat op de **begane grond** uit een ruime woonkamer met houtkachel en open keuken (voorzien van AGA fornuis en vaatwasser), bijkeuken/buanderie, brede gang (bibliotheek/kantoor) 2 slaapkamers plus een gedeelde badkamer (o.a. toilet, groot ligbad en aparte douche). Overdekte terras aan de zuidkant van de woning.

Op de **verdieping** bevindt zich een zolder van ca. 40 m<sup>2</sup> met mogelijkheden voor een 3e en/of 4e slaapkamer. De vloer van de zolder is geheel vernieuwd en voorzien van 30 cm isolatie. Dak en spanten van het oude boerderij gedeelte zijn vernieuwd in 2019.

De hoofdwoning wordt verwarmd d.m.v. elektrische radiatoren. Alles is afgewerkt met hoogwaardige materialen, o.a. mooie tegelvloeren, eiken deuren, overal eiken kozijnen met dubbele beglazing en alle openslaande ramen zijn voorzien van rolhorren. Septic tank voldoet aan alle eisen.

De **tweede woning (gîte)** (64 m<sup>2</sup> woonoppervlak) bestaat op de **begane grond** uit een woonkamer met ruime open keuken, bijkeuken, 3 slaapkamers en een gedeelde badkamer (o.a. wastafel, toilet, bad en aparte douche). Aan de voor- en achterzijde (zuidkant) bevinden zich twee ruime terrassen (50 m<sup>2</sup>).

De tweede woning wordt verwarmd d.m.v. elektrische radiatoren en wordt grotendeels gemeubileerd aangeboden.

Beide woningen hebben een bijbehorende ruimte voor **werkplaats/berging** en op het dak zijn reeds voorzieningen voor zonnepanelen aanwezig.

**Schuur/bijgebouw** bestaande uit 2 delen van 6 bij 2,4 meter, thans in gebruik als werkplaats/opslag.

Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

*Een handzaam geheel op centrale locatie in de wijnvelden van Madiran*