



Gascogne - Gers: landelijk gelegen eeuwenoud 'ensemble de bâtiments' met veel originele elementen, bestaande uit een charmant hoofdhuis, 2 kleine gîtes, carport en mooi terrein van bijna 1 hectare met beekje op 7 minuten van een stadje

Prijs: 475.000

Referentie nummer: 85414

Omgeving: Gascogne

Departement: Omg. Fleurance - Saint Clar

Pure romantiek voor dit zeer karakteristieke natuurstenen 'ensemble de bâtiments' op het Franse platteland. Veel eeuwenoude, originele elementen en een kleine beek met vijver. Mooie kavel van bijna 1 hectare waarvan circa 3.000 m² bos. Het geheel heeft ruim 300 m² woonoppervlak en bestaat uit een **prachtig woonhuis, 2 kleine gerenoveerde gîtes, toren/pigeonnier en een grote carport**. Landelijk gelegen in het hart van het platteland van de Gascogne, dicht bij de charmante stadjes zoals Lectoure en Saint Clar. Vol karakter en klassieke elementen waardoor er veel authentieke charme behouden is. **de internationale luchthaven van Toulouse ligt op een uur rijden, Agen (TGV-station op 40 minuten en winkels op 7 minuten afstand**. Landelijke ligging met 1 buur, omgeven door landbouwgrond en toegang via een lange oprijlaan.

Indeling woonhuis (ca. 250 m² woonoppervlak) met op de **begane grond** en entreehal van 17 m² met Godin houtkachel, woonkamer (27 m²) met natuurstenen muren, houtkachel en oude vloertegels, eetkeuken (28 m²) met originele open haard, slaapkamer/ruimte van 30 m² met deur naar de tuin, slaapkamer 27 m², badkamer van 10 m² met o.a. ligbad en dubbele wastafel, separaat toilet en met bergruimte (12 m²) onder de trap. Werkplaats/wasruimte/berging van 30 m² met toegang tot de tuin.

Op de **verdieping** overloop (ca. 25 m²) met zichtbare balken en houten vloer, slaapkamer (65 m²) met open haard, balken en houten vloer, slaapkamer (18 m²) met toilet en een te renoveren ruimte (29 m²) met houten vloer

Gîte I (ca. 28 m² woonoppervlak) in de toren met op de **begane grond** een kleine woonkamer en badkamer

Op de **verdieping** van de toren bevindt zich de slaapkamer

Gîte II (ca. 25 m² woonoppervlak, aangrenzend aan het hoofdhuis) met op de **begane grond** een woonkamer met open keukentje, slaapkamer en badkamer verbonden door een terras

Carport van 53 m² voor stalling van drie auto's, **waterputten** op eigen terrein en modern ecologisch afvalwaterzuiveringssysteem (fyto-zuivering) uit 2021.

Het geheel is voorzien van enkel glas en heeft internetaansluiting (mogelijkheid glasvezel). Verwarming met houtkachels en elektrische convectoren. **Energie label D/C**.

Voor liefhebbers van een authentieke woning met goede uitstraling en separate woonruimte voor gasten