



Gascogne - Gers: onder architectuur gebouwd woonhuis (4 sk, 3 bk) met studio/appartement en zwembad, dominant gelegen op 1,8 hectare aan rand van een dorp op een heuvel op het zuidwesten met panoramisch uitzicht tot aan de majestueuze Pyreneeën

Prijs: 448.000
Referentie nummer: 33322
Omgeving: Gascogne
Departement: Omg. Lectoure - Agen

Onder architectuur gebouwde villa uit 2009 met uniek karakter en uitzonderlijke ligging met panoramisch uitzicht dat zich uitstrekt tot aan de majestueuze Pyreneeën. Gelegen op slechts vijf minuten van een levendig stadje en op korte

afstand van een charmant dorpje met een school en een lokaal café; een perfecte balans tussen landelijke sereniteit en nabijheid van voorzieningen. Lichte en ruim interieur met prachtige open ruimtes die baden in natuurlijk licht. Volledig onafhankelijk, gelijkvloers appartement en een fraai zwembad met zonneterras. De villa ligt op een prachtig aangelegd terrein van 1,8 hectare met een olijfgaard van 100 bomen en zorgvuldig onderhouden vegetatie. Mooie aankom via eigen oprit.

Indeling woonhuis (woonoppervlak 220 m²) met op de **begane grond** een entree van 6 m², toilet, gang, magnifieke woonkamer van 55 m² met directe toegang tot een groot overdekt terras van 45 m² met adembenemend uitzicht op het omliggende landschap, keuken van 15 m², bijkeuken van 9 m², slaapkamer van 13 m² met eigen badkamer, 2 slaapkamers (14 en 12 m²) en gedeelde badkamer van 7 m² met o.a. bad, dubbele wastafel en toilet.

Op de **verdieping** bevindt zich de vierde slaapkamer (10 m²) met badkamer en separaat toilet. Kantoor/study van 8 m². Zonnebalkon met prachtig uitzicht.

Sous-sol (onderste verdieping) van 120 m² met o.a. garage, werkplaats, kantoor en een wasruimte/buanderie.

Separaat appartement op begane grond met als indeling een woon/slaapkamer van 13 m², veranda, keuken (8 m²), gang en badkamer van 8 m² plus separaat toilet.

Elektrisch bedienbare toegangspoort. Verwarming d.m.v elektrische kachels en warmtepomp, airconditioning (warm/koud). **Energielabel C/A. Septic tank op huidige norm.**

Zwembad van 10 bij 5 meter uit 2009, 1 - 1,7 meter diep; chloor.

Een verrassend pand waarin architectonische elegantie, modern comfort, panoramisch uitzicht en natuur samenkomen