



**Gascogne - Gers: veelzijdig authentiek geheel, bestaande uit karakteristieke hoofdwoning, tweede huis, verwarmd zwembad van 12 bij 5 meter en fantastisch terrein van 2,6 hectare met o.a. eigen meertje, boomgaard en Franse tuin vlakbij marktstadje**

**Prijs: 560.000**

**Referentie nummer: 33331**

**Omgeving: Gascogne**

**Departement: Omg. Agen - Auch**

Dit is een uitzonderlijk eigendom in het hart van de rust en ongerepte schoonheid van Gascogne. Het ligt op een prachtig en betoverend perceel van 2,6 hectare, omringd door wijngaarden, gloeiend landschap en indrukwekkende

luchten, en toch dicht bij een levendig marktstadje en diverse lokale voorzieningen. Mooi terrein met onder andere een boomgaard, moestuin, meditatievijver, natuurlijke vijver, een Franse parterretuin, een Japanse tuin en een klein meer om te vissen of varen. Een tweede huis op het domein biedt extra woonruimte voor familie, vrienden of gasten. **Deze woning werd volledig gerenoveerd in 2019.**

**Indeling hoofdwoning** (ca. 200 m<sup>2</sup> woonoppervlak) met op de **begane grond** een uitnodigende entreehal, gastentoilet, ruime woonkamer en elegante eetkamer. Beide vertrekken geven via grote Franse ramen uit op een prachtig terras met een schitterend uitzicht op de tuinen en een extra ontvangstruimte. Een doorkijkhaard zorgt voor een warme en gezellige sfeer in de winter. De volledig uitgeruste eetkeuken komt uit op een zonnig en charmant terras. Een slaapkamer met een traditionele vakwerkmuur (colombage) opent eveneens naar het terras en de tuin. Een badkamer met o.a. douche en een wasruimte maken de begane grond compleet.

Op de **verdieping** bevindt zich de grote, lichte ouderslaapkamer met een en-suite badkamer met o.a. bubbelbad, inloofdouche, dubbele wastafel en toilet. Er is ingebouwde opbergruimte voorzien en aan de overzijde van de overloop bevindt zich een derde kamer die ook als bureau of kantoor kan worden gebruikt.

In de **onderste verdieping** bevindt zich een wijnkelder, een tweede (zomer)keuken en een ruimte van 45 m<sup>2</sup> die is omgebouwd tot een bar met ingebouwde zitplaatsen en toegang tot een overdekt terras. Dit deel biedt uitstekende mogelijkheden om de hoofdwoning verder uit te breiden. Een extra werkplaats en tuinberging vervolledigen dit niveau.

**Indeling tweede woning** (in 2019 gerenoveerd, ca. 80 m<sup>2</sup> woonoppervlak) met op de **begane grond** een ruime open leefruimte van 52 m<sup>2</sup> met o.a. salon, eetkamer, moderne en volledig uitgeruste keuken en een apart toilet.

Op de **verdieping** zijn er drie slaapkamers, waarvan één met eigen badkamer (o.a. douche en toilet) en een gedeelde tweede badkamer. Het huis opent naar twee terrassen, één in de schaduw en één in de zon – ideaal om op elk moment van de dag van buiten te genieten.

Een **prachtig zwembad van 12 bij 5 meter**, bouwjaar 2016. Verwarmd met een warmtepomp.

Gerenoeverde loods van 150 m<sup>2</sup> met extra ruimte voor werkplaats/atelier of opslag

*Zeldzaam en harmonieus geheel met bijzonder eigen karakter*