



**Gascogne - Tarn-et-Garonne: handzaam woonhuis (3 sk, 2 bk) met zwembad van 10 bij 5 meter en lommerrijke tuin van 4.627 m<sup>2</sup> met twee ingangen, gelegen zonder directe burens op 5 kilometer van een stadje met voorzieningen en een uurtje van vliegveld Toulouse**

**Prijs: 275,000**

**Referentie nummer: 92478**

**Omgeving: Gascogne**

**Departement: Omg. Saint Clar - Moissac - Toulouse**

Charmante, goed onderhouden woning, gelegen in een weelderige en besloten tuin van ruim 4.600 m<sup>2</sup> nabij het centrum van een stadje met alle voorzieningen. De woning is de afgelopen 15 jaar gerenoveerd en biedt comfortabel wonen op twee verdiepingen. Het meest opvallende kenmerk is de prachtige, uitgestrekte tuin – een waar paradijs voor zowel natuurliefhebbers als tuinliefhebbers. Volgroeide bomen, een rustige omgeving en een prachtig zwembad in uitstekende staat maken deze woning een zeldzame vondst. Ondanks de ligging aan een weggetje is de tuin rustig en vrij van inkijk. Gelegen in de Tarn-et-Garonne (departement 82), op slechts een uur van de internationale luchthaven

Toulouse-Blagnac en 39 minuten van het TGV-station van Agen, met verbindingen naar Bordeaux en Parijs. Gelegen op het platteland zonder directe burens op 11 km van afslag 8 van de A62. Twee ingangen aan de voor- en achterkant.

**Indeling woning** met op de begane grond een entree, toilet, ruime woonkamer met houtkachel, een open eetkamer met grote glazen schuifdeuren naar de tuin., een ingerichte keuken en twee ruime slaapkamers met een moderne badkamer en douche.

Op de verdieping bevindt zich een royale hoofdslaapkamer met eigen badkamer (douche/toilet).

**Afmetingen woning** (woonoppervlakte 125 m<sup>2</sup>):

**Begane grond:**

- Woonkamer (33 m<sup>2</sup>) – houtkachel, open tegelvloer
- Eetkamer (17 m<sup>2</sup>) – uitzicht op de tuin via glazen deuren
- Keuken (12 m<sup>2</sup>) – inbouwapparatuur
- Gang (7 m<sup>2</sup>) – tegelvloer
- Badkamer (5 m<sup>2</sup>) – bad, wastafel, douche, toilet, ramen
- Slaapkamer 1 (14 m<sup>2</sup>) – deur naar tuin en raam
- Slaapkamer 2 (17 m<sup>2</sup>) – deur naar tuin en raam, plus extra bergruimte

**Verdieping:**

- Slaapkamer 3 (17 m<sup>2</sup>) – met en-suite badkamer
- En-suite badkamer (2 m<sup>2</sup>) – douche, wastafel, toilet

**Buiten:**

- Zwembad van 10 bij 5 meter (chlor) met koepelvormige overkapping (waardoor het zwembad ook buiten het seizoen gebruikt kan worden)
- Schaduwwijk pergola om buiten te eten
- Garage met aparte ingang aan de achterzijde van het perceel
- Houten schuur (22 m<sup>2</sup>)
- Kas (te renoveren)

**Aanvullende informatie:** Energielabel C/A. Energiezuinige houtkachel in de woonkamer. De werkzaamheden omvatten een nieuw garagedak en een nieuwe deur (2023), een nieuwe keuken/eetkameruitbouw in 2009/10, een nieuwe badkamer en de eigen badkamer boven (2013), nieuwe vloeren en plafonds (2019/20). Overal dubbel glas en aangesloten op glasvezel. Noodstroomgenerator inbegrepen met eigen stopcontacten

Septic tank (geïnstalleerd in 2009).

*Twee ingangen, een garage en een rustige, landelijke omgeving aan de rand van een bos, is deze woning perfect geschikt als permanente bewoning of als vakantieverblijf. Energiezuinig en instapklaar*