Zuiderzeestraatweg Oost 71
NL-8081 LB Elburg
Tel: + 31 (0)525 – 68 44 88
E-mail: info@bdfrance.nl
Internet: www.bdfrance.nl

# Gascogne - Gers: stijlvolle stadsvilla met appartement in onderste verdieping, separaat tweede woonhuis en fraai zwembad, rustig gelegen op 1.900 m² aan de rand van één van de gezelligste stadjes in regio met vele winkeltjes en restaurants vlakbij park

**Prijs:** 499,000
**Referentie nummer:** 32673
**Omgeving:** Gascogne
**Departement:** Omg. Lectoure - Agen

**Aan de rand van een historisch en levendig stadje vlakbij een park ligt dit geheel met twee huizen, een aangelegde tuin van 1.900 m² met zwembad**. Het domein is toegankelijk via een automatische poort voor voertuigen, twee voetgangerspoorten of via de garage, waar twee auto's achter elkaar kunnen parkeren. Het hoofdgebouw van 204 m², evenals het gastenverblijf, zijn **volledig gerenoveerd.** De zeer aangename tuin beschikt over verschillende terrassen, een jeu-de-boulesbaan en een prachtig zwembad.

De **hoofdwoning** heeft als **indeling** op de **begane grond** een ruime, volledig uitgeruste keuken die via twee openslaande deuren toegang geeft tot de tuin en het overdekte zuidterras met blauwe regen, en via een derde deur tot het zonnige oostterras. De gezellige woonkamer komt uit op een lichte eetkamer, een bureau en een apart toilet.

Op de **verdieping** leidt een charmante overloop naar drie grote slaapkamers met een gezinsbadkamer.

In de **onderste verdieping** bevindt zich een **appartement** dat volledig zelfstandig kan functioneren dankzij een eigen ingang of geïntegreerd kan worden via de binnentrap. Het bestaat uit een woonkamer met ingerichte open keuken, een ruime slaapkamer met ingebouwde kast, een badkamer en een washoek/buanderie.

Op hetzelfde niveau bevinden zich ook de **garage** en de CV-ruimte.

Volledig gescheiden van het hoofdgebouw, met een eigen privétuin, ligt het **gastenhuis**. Dit heeft een oppervlakte van 71 m² en omvat op de **begane grond** een uitgeruste keuken met een mooie open haard en een woonkamer, beide met toegang tot het terras en de tuin.

Op de **verdieping** bevindt zich een grote slaapkamer, een badkamer en een ruime overloop die dienst doet als logeerkamer.

Verwarming en warm water worden geleverd via zonnepanelen in combinatie met aardgas. Er is vloerverwarming op de benedenverdieping van beide huizen en radiatoren op de andere niveaus. Energielabel C/C.

Er zijn twee conforme aansluitingen op het **riool, dubbele beglazing, goede isolatie** en de daken zijn in uitstekende staat.

Geen renovaties nodig, overname roerende zaken kan afzonderlijk worden besproken.

*Deze woning is perfect als gezinswoning, voor jaar- of seizoensverhuur, als meer-generatiehuis of voor een zelfstandige beroepsactiviteit. Dicht bij winkels, een groot park met meren en een rivier, en toch in alle rust*