



**Gascogne - Gers: prachtig gelegen authentiek woonhuis in goede staat met separaat gastenverblijf/gîte, verwarmd zwembad van 12 bij 6 meter en enkele bijgebouwen, gesitueerd op ruim een hectare vlakbij voorzieningen met mooie aankom en geen directe burens**

**Prijs: 656,000**

**Referentie nummer: 97377**

**Omgeving: Gascogne**

**Departement: Omg. Lectoure - Agen**

**Charmant natuurstenen woonhuis met adembenemend uitzicht, verwarmd zwembad van 12 bij 6 meter, omringende privétuin, gastenverblijf, grote garage, werkplaats/atelier en berging. Kavel van 1,07 hectare met mooie oprijlaan. Op 1u10 van de internationale luchthaven van Toulouse en enkele minuten van een dorp met enkele**

voorzieningen. Gelegen tussen de glooiende heuvels van Gers, verwelkomt dit rustige en betoverende huis in Gascogne u met het gevoel van een lang geliefde plek. Bereikbaar via een lommerrijke laan en omgeven door volledige privacy. Het huis zelf ademt de warmte en ziel van het traditionele Gascogne: een charmante centrale hal, royale woonruimtes en een sfeer die ervoor zorgt dat gezellig samenkomen. Een verbouwde schuur biedt extra mogelijkheden voor gasten of creatieve bezigheden, allemaal op slechts een steenworp afstand van dorp en dicht bij de geliefde Camino-route. Een serene omgeving, een authentiek pand en een prachtige kans. Aan de rand van een klein dorp zonder directe burens. Bereikbaar via een lange privé-oprit.

**Indeling woning** (294 m<sup>2</sup> woonoppervlak) met op de begane grond een entree (32 m<sup>2</sup>) met tegelvloer en inbouwkasten, eetkeuken (31 m<sup>2</sup>) volledig nieuw ingericht, werkende open haard, évier, woonkamer (29 m<sup>2</sup>) met toegang tot het overdekte terras op het zuiden, houtkachel, tegelvloer, slaapkamer/kantoor (25 m<sup>2</sup>) met decoratieve open haard, Was-/CV-ruimte (9 m<sup>2</sup>) met deur naar de tuin, badkamer (6 m<sup>2</sup>) met o.a. douche, wastafel en toilet, salon (80 m<sup>2</sup>) met natuurstenen muur en balken, twee toegangspunten tot de tuin en een houtkachel.

Op de verdieping een overloop (31 m<sup>2</sup>, ruimte voor een kantoor en berging), slaapkamer (26 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> met minimale stahoogte, hoofdslaapkamer (74 m<sup>2</sup>) met badkamer (douche, bad, wastafel en toilet) plus kleedkamer.

De gîte heeft een open indeling met woonkamer (21 m<sup>2</sup>) met open keuken en airconditioning, badkamer met o.a. douche, wastafel, toilet en op de mezzanine/vide met slaapkamer (13 m<sup>2</sup>) met goede stahoogte.

#### **Extra gebouwen/ruimtes:**

- Werkplaats (40 m<sup>2</sup>)
- Wijnkelder met temperatuurregeling (9 m<sup>2</sup>)
- Opslagruimte of tweede werkplaats op de eerste verdieping (51 m<sup>2</sup>)
- Home cinema en muziekkamer (38 m<sup>2</sup>)
- Garage/oude stallen (88 m<sup>2</sup>)
- Zwembadcontrolekamer (7 m<sup>2</sup>)

#### **Extra informatie**

- Glasvezelaansluiting
- Centrale verwarming op hout, plus zonnepanelen voor elektriciteit
- Terras op het zuiden van 70 m<sup>2</sup>, deels overdekt
- Dubbele beglazing
- Energielabel C/C
- Verwarmd chloorzwembad van 12 bij 6 meter met harde afdekking en betegelde rand
- Waterput en fruitbomen
- Goed onderhouden
- Laadpunt voor elektrische voertuigen

*Een instapklaar, eeuwenoud woonhuis met groter vertrekken op mooi plekje en goede voorzieningen*