



Gascogne - Gers: zeer sfeervol en authentiek natuurstenen woonhuis (4 sk, 2 bk) met grote en charmante woonruimtes, zeer privé gelegen op ruim 1 hectare met fruitbomen en open uitzicht; op 800 meter van winkels en 50 minuten van luchthaven Toulouse

Prijs: 575,000
Referentie nummer: 101269
Omgeving: Gascogne
Departement: Omg. Fleurance - Saint Clar

Een vredig typisch Frans toevluchtsoord op het glooiende platteland van de Gascogne met prachtige tuin met

uitzicht, binnenplaats, in goede staat en gunstig gelegen ten opzichte van winkels en de luchthaven van Toulouse. Gelegen aan het einde van een privéweg, met alleen open velden als burens, biedt deze woning de privacy en rust waar veel kopers naar op zoek zijn. Volledig omgeven door volwassen bomen en gelegen op een prachtig vlak perceel – met extra grond beschikbaar – is het perfect geschikt voor dieren of een ontspannen leven op het platteland. Herbouwd vanuit een voormalige ruïne eind jaren negentig, presenteert de woning zich als een solide, kwalitatief hoogwaardige woning in goede algehele staat. De indeling is praktisch en uitnodigend, met twee slaapkamers op de begane grond en twee op de verdieping. Een royale, lichte tweede woonkamer biedt een heerlijke ruimte om gasten te ontvangen, terwijl vloerverwarming en een efficiënte pelletkachel zorgen voor comfortabel wonen het hele jaar door. Naast de prachtige, ruime tuin waar gemakkelijk een zwembad aangelegd zou kunnen worden, is er ook een charmante binnenplaats met fontein. Met bruikbare bijgebouwen en een grote garage is dit een heerlijke woning in de Gascogne, dicht bij alle voorzieningen. Toegang: Gelegen aan het einde van een privéweg zonder burens en zonder doorgaand verkeer.

Indeling woonhuis met op de begane grond een eetkamer (21 m²) open naar de keuken, keuken (22 m²) met bijkeuken en wasruimte, woonkamer (48 m²) met open haard en toegang tot de tuin, grote salon/tweede woonkamer (60 m²) met glazen deuren naar de binnentuin, met balken en zichtbare stenen muren, slaapkamer (19 m²) met deur naar de tuin en tweede slaapkamer (21 m²) met oude broodoven, deur naar de tuin en stenen muren. Badkamer (9 m²) met o.a. douche, bad en wastafel. Gastentoilet. Kleedkamer/berging (9 m²).

Op de verdieping bevindt zich een gang/mezzanine (13 m²) met houten vloer en smeedijzeren balustrade, slaapkamer (18 m²) met uitzicht op de tuin, kantoor (20 m²) met groot raam en uitzicht op de tuin, open naar de overloop, slaapkamer (18 m²) met donkere houten vloer en groot raam en gedeelde badkamer met o.a. douche, wastafel en toilet.

- Omheinde binnenplaats van 85 m² met een overdekt terras van 15 m²
- Schuur (33 m²) in gebruik als carport met laadpaal voor elektrische auto
- Drie bergingen in goede staat – 13 m², 16 m² en 10 m²
- Garage van 72 m² met verwarmingsinstallatie, dubbele deuren en opbergruimte.
- Volledig omheind terrein met elektrische poorten
- Goed onderhouden
- Septic tank die voldoet aan de huidige regelgeving plus overal dubbele beglazing
- Fruitbomentuin
- Internetverbinding via Starlink
- Energiezuinige pelletkachel (geïnstalleerd in 2020) voor verwarming en warm water.
- Waterontharder
- Energielabel D/A

Een instapklare, karakteristieke woning geschikt voor zowel tweede huis als voor permanente bewoning