



**Gascogne - Gers: karakteristiek woonhuis 'en pierre' met twee woondelen met eigen ingang, idyllisch en hoger gelegen aan de rand van een kasteeldorp met prachtig uitzicht op het glooiende landschap op 2.630 m<sup>2</sup> vlak terrein op 7 minuten van voorzieningen**

**Prijs: 319,000**  
**Referentie nummer: 91987**  
**Omgeving: Gascogne**  
**Departement: Omg. Saint Clar - Moissac - Toulouse**

**Zeer charmant woonhuis in Gascogne, precies op de grens van de departementen Gers en Tarn-et-Garonne. Hier geniet u van het rustige tempo van het plattelandsleven, terwijl u toch verbonden blijft met alle gemakken van de stad. Gelegen op een rotsachtige uitloper, biedt het huis een weids uitzicht over glooiende heuvels en groene valleien die in het voorjaar in kleur uitbarsten. Binnen heeft de eigenaar de ruimtes met liefde gerenoveerd, vol Franse charme. Met**

vier slaapkamers verdeeld over de twee aparte wooneenheden is het perfect om vrienden en familie te ontvangen of om vakantieverhuur te doen. Buiten nodigt een ruim perceel u uit om te ontspannen, te tuinieren en gewoon te genieten van de vredige sfeer. Een **bijgebouw** biedt mogelijkheden voor extra woonruimte of creatieve projecten. En op slechts een korte wandeling afstand ontdekt u een majestueus kasteel uit de 13e eeuw. Internationale luchthaven Toulouse op 70 minuten en TGV-station Agen op 45 minuten. Winkels en voorzieningen op 7 minuten.

**Indeling eerste woonhuis** met eetkeuken van 26 m<sup>2</sup> inclusief een recent vernieuwde keuken, grote open haard met houtkachel en originele kasten. Woonkamer (24 m<sup>2</sup>) met stenen muren en antieke open haard, slaapkamer 1 (25 m<sup>2</sup>) – balkenplafond, nieuwe hoogwaardige PVC-vloer, badkamer met o.a. douche, toilet, wastafel en ruimte voor de wasmachine, kleedkamer/inloopkast, slaapkamer 2 (15 m<sup>2</sup>) – glazen deur voor lichtinval en uitzicht op het landschap.

**Indeling tweede woonhuis** met een keuken/woonkamer (32 m<sup>2</sup>) – nieuwe keuken, pelletkachel, stenen muren, zij-ingang, slaapkamer 1 of zitkamer (15 m<sup>2</sup>) – toegang tot nieuw travertin terras met uitzicht, badkamer met o.a. douche, toilet en wastafel. Slaapkamer 2 (17 m<sup>2</sup>) – deur naar terras plus raam.

- Garage/werkplaats/opslag (22 m<sup>2</sup>)
- Schuur in goede staat met nieuw dak. Twee kamers van 12 m<sup>2</sup> en 22 m<sup>2</sup> (kan worden omgebouwd tot woonruimte of gebruikt worden als opslagruimte).
- Twee terrassen – een van 45 m<sup>2</sup>, nieuw aangelegd met travertin, een van 32 m<sup>2</sup> met hout, voor het huis.
- Schuur voor tuinmeubelen etc.
- Toegangspoorten tot de tuin, waardoor het mogelijk is om auto's in te rijden. Ruimte voor de bouw van een carport.
- Fruitbomen.
- Een deel van de tuin ligt op een apart niveau, bereikbaar via stenen trappen.
- Een waterreservoir voor het afvoeren en opslaan van water dat gebruikt wordt voor de tuin.
- Verhoogde bakken voor kruiden en groenten.
- Grotendeels vlakke tuin.
- Glasvezel beschikbaar, aangesloten op internet.
- Energielabel D/B
- Enkel glas
- **Omkeerbare airconditioning** en houtkachel met enkele elektrische radiatoren in het hoofdhuis, een pelletkachel in de tweede woning.

**Recent uitgevoerde werkzaamheden** omvatten twee nieuwe keukens, werkzaamheden aan de hoofdslaapkamer, elektriciteitswerkzaamheden, een nieuwe badkamer, installatie van omkeerbare airconditioning in de hoofdslaapkamer, een nieuw terras van travertin, een nieuwe schuur, een nieuw dak op het bijgebouw met Velux-ramen.

Beide huizen hebben een **eigen ingang**.

*Instapklaar en heerlijk Frans wonen in prachtige, historische omgeving*