



Lot - Occitanie:
karacteristiek, royaal woonhuis (6 sk, 6 bk) met veel terrassen, binnenplaats, zwembad van 10 bij 5 meter en garage, landelijk gesitueerd op ruim 3,7 hectare grond met weide, boomgaard en bos iets buiten dorp en niet ver van rivier Lot

Prijs: 395.000

Referentie nummer: 86835421

Omgeving: Lot

Departement: Omg. Prayssac - Duravel

Goed onderhouden "maison en pierre", volledig gerenoveerd met behoud van authentieke elementen . Geschikt als groot familiehuus en met zwembad en grote garage/werkplaats van 35 m². Gelegen op ruim 3,7 hectare grond bestaande uit boomgaard, weide en bos en met eigen watervoorziening. Het huus biedt een rustige woonomgeving,

ideaal voor liefhebbers van groen, en is tegelijkertijd gemakkelijk bereikbaar. Groot terras van meer dan 100 m². De woning is bereikbaar via een **40 meter lange oprijlaan** en aankomst in de binnenplaats. Gelegen in een gehucht in de buurt van een GR route (*chemin de Saint Jacques de Compostella*) in het departement de Lot, op de grens van de departementen Dordogne en Lot-et-Garonne. Het huis gelegen op het platteland maar niet helemaal geïsoleerd en biedt veel rust en privacy met veel woonruimte zowel binnen als buiten. Het terrein (m.u.v. het bos) heeft een afsluiting over de volledige lengte en kent goede privacy.

Indeling woonhuis met op de **begane grond** (136 m² vloeroppervlak) een entree, toilet, woonkamer van 33 m² met aan beide zijden openslaande deuren naar een overdekt terras, recent gerenoveerde keuken met houtkachel en kleine berging. Verder zijn er drie slaapkamers (23 m², 12 m² en 12 m²) waarvan er twee een eigen badkamer hebben. In de grootste slaapkamer is één wand voorzien van inmaakkasten. Derde badkamer.

De **verdieping** (112 m² vloeroppervlak) is helemaal opnieuw ingericht met open balkstructuur en bevat nog eens drie slaapkamers (33 m², 22 m² en 15 m²). Twee slaapkamers hebben elk een eigen badkamer. Separate grote badkamer. Mezzanine/vidé/overloop van 28 m², welke gebruikt kan worden als kantoor. Vanuit deze overloop is er toegang tot de zolder met 33 m² vloeroppervlak, die mogelijkheid biedt voor een extra kamer of opslagruimte.

Naast de houtkachel is het gehele huis voorzien van centrale verwarming. In huis kan zowel stadswater als bronwater gebruikt worden.

Alle raamkozijnen en deuren zijn vernieuwd (deels PVC, deels aluminium). Overal dubbel beglazing. Alle ramen en deuren (m.u.v. 3 kleinere ramen die voorzien zijn van rolluiken) zijn voorzien van houten luiken. Energielabel D.

Het dak is volledig vernieuwd in 2018, de goten in 2024. Inboedel eventueel over te nemen: meubilair, verlichting, gordijnen, tuinmeubilair, tuingereedschap.

Daar de slaapkamers beneden ook een aparte ingang met terras hebben, kan dat gedeelte van binnen afgesloten worden voor mogelijke verhuur / chambre d'hôtes (B&B) of als apart (vakantie)appartement.

Aan 3 zijden van het huis zijn er terrassen: de binnenplaats van 100 m² aan de oostzijde (zon tot begin van de middag), overdekte terras aan zuidkant van 25 m² en een klein terras (zon in de namiddag) van 7 m² aan de aparte ingang voor de 3 slaapkamers beneden.

Zwembad van 10 bij 5 meter met Romeinse trap van 3 meter (diameter). Het zwembad is omgeven door terrassen van ca. 70 m² en er is een buitendouche. Voor de privacy is er aan 2 zijden nog een hoge haag.

In de boomgaard zijn verschillende fruitbomen te vinden: grote notenboom, kersbomen, mirabellen en andere pruimensoorten, appel-, peren- en kweeperen bomen. Een privé waterbron loopt via een ondergronds tracé in een waterput waar water wordt opgepompt voor dagelijks gebruik. Daarnaast is er nog een regenwaterput en een natuurlijke grondwaterput aanwezig. Er is altijd voldoende water beschikbaar voor de tuin en groentetuin, ook in de soms droge zomers. Weiland van ongeveer 1 hectare, ideaal voor het houden van dieren. Vanuit het weiland en de boomgaard toegang tot bos.

Het huis is gelegen in een gehucht vlakbij een klein plaatsje met een bakker en veel verenigingen (wandelen, gym, voetbal, jacht, jongeren- en feestcomités). In de zomer is er de wekelijkse marché gourmand en de bekende brocante op 15 augustus. Er is ook een kinderspeeltuin en een tennisveld in het dorp zelf. In de omringende gemeentes Duravel en Puy l'Eveque zijn supermarkten, medische voorzieningen en scholen. Grote wekelijkse markten zijn er in Prayssac en Libos.

Het huis is een goed uitgangspunt voor wandelingen. Zo kan je via boswegen naar het beroemde 13e eeuwse kasteel van Bonaguil wandelen. Verder zijn er vele bewegwijzerde routes. Mooie fietspaden zijn er richting Cahors (vooral door de wijnvelden) en richting Bordeaux. Vele kleine strandjes aan de rivier de Lot

Bezienswaardigheden:

Chateau de Bonaguil

Chateau Biron

Vin de Cahors : wijnkastelen en -gaarden

Vele levendige bastide-stadjes zoals Monflanquin, Tournon d'Agenais, Belvès, Monpazier, Villefranche de Perigord

Middeleeuwse stadjes : Puy-l'Eveque, Penne d'agenais, Gourdon, Limeuil (ook samenvloeiing van de Vézère en de Dordogne met strandje)

Les Arques, met museum van beeldhouwer Zadkine

Abdij van Cadouin

Saint Cirq Lapopie, Rocamadour

De trekpleisters van de Dordogne: Domme, Sarlat, Beynac, Les Eyzies, grotte de Lascaux, Site de la Madeleine, Gouffre de Padirac

Treinstations in Libos en en Cahors (40 km). Luchthavens : Bergerac (uurtje) en Toulouse Blagnac (150 kilometer).

Een heerlijk, ruimtelijk familiehuis in mooie omgeving en goed bereikbaar