



Gascogne - Tarn-et-Garonne: charmant woonhuis (3 sk, 2 bk) met ruime vertrekken en in uitstekende onderhoudsstaat met fraai zwembad van 11 bij 5 meter, atelier, garage en carport, rustig gelegen op 2 hectare op 10 minuten van stadje en uur van Toulouse

Prijs: 635.000
Referentie nummer: 102316
Omgeving: Gascogne
Departement: Omg. Lectoure - Agen

Deze prachtig afgewerkte natuurstenen woning is direct klaar om van te genieten. Ontworpen met licht, ruimte en verbinding in gedachten, nodigt de royale open woonkamer uit zowel tot levendige bijeenkomsten als tot rustige, intieme momenten. Elk detail is zorgvuldig uitgevoerd, waardoor een verfijnde maar gastvrije sfeer ontstaat waar

comfort vanzelfsprekend is. Met zijn uitstekende energielabel biedt de woning niet alleen charme, maar ook echt wooncomfort in alle seizoenen. Buiten komt het leven volledig tot zijn recht. Het elegante zwembad, compleet met poolhouse, overdekt terras en bar, vormt het middelpunt van lange zomerdagen en warme avonden met familie en vrienden. De vlakke en prachtig onderhouden tuin wordt omzoomd door volwassen bomen en biedt een rustgevend uitzicht op het landschap. Met zijn schuur, garage en zwembad is dit een woning die inspireert en uitnodigt om te creëren, samen te komen en gewoon te genieten. Gelegen op ruim een uur van de internationale luchthaven Toulouse en 10 minuten van stadje met voorzieningen. Situering aan de rand van een dorp met één directe buur. Privétuin. Afgesloten parkeerplaats. Geen inkijk.

Indeling woonhuis (260 m² woonoppervlak) met op de begane grond een entree (22 m²), Toilet en berging, kantoor (7 m²), salon (26 m²) met houtkachel en in open verbinding met de eet-/woonkamer (38 m²), open verbinding met de eetkeuken (46 m²) volledig ingericht, luxe, met kookeiland, dubbele deuren naar overdekt terras met trap naar mezzanine/vide.

Bovenverdieping met mezzanine/vide (14 m²) vanuit de keuken, te gebruiken als slaapkamer/kantoor, hoofdslaapkamer (25 m²) met ensuite badkamer (18 m²) met bad, douche, wastafel en opbergruimte. Apart toilet. Slaapkamer (23 m²) met balkenplafond, derde slaapkamer (21 m²) met balkenplafond en een gedeelde badkamer (8 m²) met bad, douche en wastafel. Apart Toilet.

Buiten:

- 2 hectare vlakke, goed onderhouden tuin
- Ronde oprit met afsluitbare poorten
- Dubbele garage met verwarmingsinstallatie (kan nog steeds één auto parkeren), carport aan de zijkant
- Werkplaats (120 m²) – oude tabaksschuur
- Overdekt terras grenzend aan keuken/woonkamer (+/- 35 m²)
- Zoutwaterzwembad met harde cover, 11 bij 5 meter, geïnstalleerd in 2020
- Bar/zomerkeuken met inbouwkasten, water en elektriciteit
- Kleedkamer bij het zwembad met toilet
- Waterput met het hele jaar door water

Aanvullende informatie:

- Zeer goed onderhouden en gerenoveerd
- Septic tank
- Overal dubbele beglazing
- Glasvezelinternet
- Twee houtkachels
- Zonnepanelen voor elektriciteit, pelletkachel voor warm water en vloerverwarming.

Energielabel B/A

Instapklaar en glooiende omgeving met historische stadjes niet ver van Agen