



Gascogne - Gers: charmant en authentiek woonhuis 'en pierre' met groot gastenhuis, bijgebouw, atelier, oud huisje en hangaar, rustig gelegen op 3,5 hectare met eigen meertje aan eind weggetje zonder directe burenen; open uitzicht op glooiend landschap

Prijs: 579.000

Referentie nummer: 33368

Omgeving: Gascogne

Departement: Omg. Lectoure - Agen

Op slechts enkele kilometers van een levendig stadje, in het hart van een ongerept landschap, ligt dit charmante natuurstenen woonhuis met prachtige uitzichten over de natuurlijke omgeving. Het terrein beslaat circa 3,5 hectare tuin en weilanden en beschikt over een eigen meer. Diverse bijgebouwen en een gastenverblijf, geheel zonder directe burens. Bereikbaar via een kleine landweg heersen hier rust en sereniteit. De recent gerenoveerde hoofdwoning biedt ongeveer 260 m² woonoppervlak.

Indeling woonhuis met op de **begane grond** een entree, volledig uitgeruste keuken met toegang tot tuin en het terras en aansluiting op de eetkamer. Ruime dubbele woonkamer met open haard en houtkachel en grote bibliotheek. Bijkeuken/wasruimte. Begane grond met deel vloerverwarming.

Op de **bovenverdieping** bevindt zich de hoofdslaapkamer met dressing en privé badkamer (o.a. douche). Twee slaapkamers met gedeelde badkamer. De mezzanine/vide boven de bibliotheek, met toilet en wastafel, kan worden ingericht als kantoor of vierde slaapkamer.

Aangrenzend aan de hoofdwoning ligt een **bijgebouw van circa 70 m²**, met twee grote boogvormige schuifpuien naar de tuin, ideaal als uitbreiding van de woning, wintertuin of ruimte naar eigen wens in te richten.

Het **gastenverblijf** (circa 170 m² woonoppervlak, op te frissen) bestaat op de **begane grond** uit een entree, een woonkamer met open keuken, een slaapkamer met mezzanine/vide en badkamer (douche), een tweede slaapkamer met ensuite badkamer en een wasruimte/bijkeuken.

Op de **bovenverdieping** bevinden zich een slaapzaal, een extra slaapkamer en twee doucheruimtes.

Dit gastenhuis werd gerenoveerd met natuurlijke materialen en beschikt over het Ecolabel.

Energie label C/A.

Een **garage** voor meerdere voertuigen herbergt het pelletkachel verwarmingssysteem.

Een **voormalige zelfstandige woning** met keuken, slaapkamer, badkamer en mezzanine/vide wordt momenteel gebruikt als pottenbakkersatelier, maar kan eenvoudig weer worden omgevormd tot gîte/appartement.

Een **tweede atelier** van 40 m² en hangaar.

De woning is uitgerust met een phyto-zuiveringssysteem, en warm water wordt geproduceerd door de CV-ketel of via zonnepanelen.

Een authentiek en charmant geheel op mooie locatie met uitzicht