



**Gascogne - Gers: zeer karakteristiek en stijlvol verbouwd  
natuurstenen landhuis (5 sk, 5 bk) met zoutwaterzwembad en keurig  
energielabel C/A, kalm gelegen op 5,8 hectare weide en bossen  
zonder directe burens aan eind langweggetje op 25 minuten van Agen**

**Prijs: 975.000**

**Referentie nummer: 33363**

**Omgeving: Gascogne**

**Departement: Omg. Lectoure - Condom**

Gelegen aan het einde van een onverharde landweg, omringd door velden en bos en met prachtig uitzicht over het omliggende landschap, is deze betoverende karakterwoning een ware oase van rust. De woning beschikt over een schitterende bloementuin, mooie volgroeide bomen, een moestuin, fruitbomen en een aangenaam

zoutwaterzwembad. De woning werd minder dan twintig jaar geleden aangekocht in vervallen staat en is sindsdien **volledig en hoogwaardig gerenoveerd**, met behoud van authenticiteit en toevoeging van modern comfort. Het domein strekt zich uit over 5,8 hectare en omvat bos en een grote weide, wat zorgt voor **rust, privacy en natuurlijke rijkdom**. De woning ligt op slechts 25 minuten van het TGV-station van Agen, 20 minuten van de snelweg en 1 uur en 40 minuten van de internationale luchthaven van Toulouse.

**Indeling:** met een woonoppervlakte van 321 m<sup>2</sup> is de woning op de **begane grond** georganiseerd rond een ruime leefruimte met kathedraalplafond, die toegang geeft tot vier slaapkamers, elk met een eigen badkamer. Een sfeervolle salon met een prachtige open haard, waarvan de zuidelijk georiënteerde muur 1,20 meter dik is, en een aansluitende eetkamer met een nis en een originele stenenspoelbak die tijdens de renovatie werd blootgelegd, vormen warme en karaktervolle leefruimtes. De volledig ingerichte keuken geeft uit op twee verschillende terrassen en beschikt over een praktische bijkeuken. Een grote werkplaats met de CV-ruimte vervolledigt het gelijkvloers.

Op de **verdieping** leidt een ruime overloop naar een kantoor (mezzanine/vidé) met uitzicht op de leefruimte, evenals naar de hoofdslaapkamer met zichtbare dakconstructie, een open haard en een royale badkamer.

Het bi-energiesysteem op hout en olie is bijzonder economisch, mede dankzij de overvloed aan brandhout op het terrein.

Energielabel C/A.

*Een uitzonderlijke natuurstenen woning, met grote zorg gerenoveerd, zonder enige hinder – een droompand voor wie opzoek is naar authenticiteit en sereniteit*