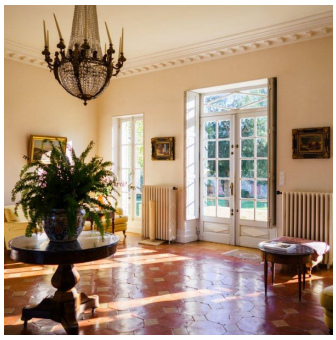
Zuiderzeestraatweg Oost 71
NL-8081 LB Elburg
Tel: + 31 (0)525 – 68 44 88
E-mail: info@bdfrance.nl
Internet: www.bdfrance.nl











Gascogne - Gers: elegant landgoed bestaande uit neoclassicistisch kasteel in goede staat met tweede huis, prachtig gelegen op 4,4 hectare met imposante toegangspoort, park, eigen bos en oude wijnopslag niet ver van het gezellige marktstadje Lectoure

Prijs: 1.670.000
Referentie nummer: 107229
Omgeving: Gascogne
Departement: Omg. Fleurance - Lectoure

Achter de ingetogen gevel onthult dit kasteel een wereld van elegantie, erfgoed en ingetogen grandeur. Herbouwd in de negentiende eeuw op een ouder adellijk landgoed, weerspiegelt het de verfijnde eenvoud van de Italiaans geïnspireerde **neoklassieke residenties die ooit in het landschap van de Gers te vinden waren. Brede trappen, indrukwekkende plafondhoogtes, authentieke open haarden, originele architectonische details** en prachtig

geproportioneerde ontvangstkamers, gevuld met **natuurlijk licht**, dragen allemaal bij aan de tijdloze sfeer. Het kasteel, verdeeld over vier verdiepingen, biedt royale maar comfortabele woonruimtes, even geschikt voor het gezinsleven als voor elegant entertainment. Een apart gastenverblijf, een voormalige wijnkelder en stallen completeren het geheel, terwijl het omliggende terrein privacy, rust en een diepe verbondenheid met het landschap biedt. Wat dit kasteel bijzonder aantrekkelijk maakt, is de **menselijke schaal**; groots genoeg om te inspireren, maar intiem genoeg om een echt thuis te blijven, zorgvuldig bewaard en ontworpen om in te leven in plaats van alleen maar bewonderd te worden. Locatie: Departement Gers (32), internationale luchthaven Toulouse op 1 uur en 20 minuten. Gelegen tussen de aantrekkelijke stadjes Fleurance en Lectoure in een privé en rustige omgeving. Toegang: Aan de rand van een landelijk dorp. Geen buren, geen inkijk. Afgeschermd van de weg.

Indeling kasteel met op de **begane grond** een entree (55 m²) met originele trap, grote ramen, oude tegelvloer, deur naar achtertuin, salon (30 m²) met parketvloer, houtkachel, drie ramen van vloer tot plafond, werkkamer (21 m²) met toegang tot de tuin, dubbele deuren naar de salon, decoratieve open haard, slaapkamer op de begane grond (12 m²) parketvloer, twee inbouwkasten, gang, badkamer (5 m²) met douche en wastafel. Toilet. Keuken (36 m²) bestaande uit drie aaneengesloten maar aparte ruimtes: oude keuken, eet-/voorbereidingsruimte met open haard en moderne inbouwkeuken, plus deur naar kelder. Eetkamer (29 m²) met tegelvloer, drie originele houten kasten, open haard met houtkachel en dubbele deuren naar de hal.

Op de **eerste verdieping** zijn 2 overlopen; noord-zuid (15 m²) en oost-west (12 m²), voorkamer (8 m²) met parketvloer, die toegang geeft tot de hoofdslaapkamer (30 m²) met uitzicht op het park, gebogen muren en parketvloer met toegang tot badkamer en suite (7 m²) met bad, dubbele wastafel, bidet, toilet en kleedkamer (4 m²) plus kastruimte en gang met ingebouwde kasten. Badkamer met wastafel. Slaapkamer (14 m²) met twee ramen en parketvloer, slaapkamer (12 m²) met kast en parketvloer, voorkamer (8 m²) - kleine slaapkamer, kleedkamer (5 m²) met veel hang- en opbergruimte, slaapkamer (30 m²) met uitzicht op het park, parketvloer, decoratieve open haard met houten omlijsting en kast, slaapkamer (22 m²) met wateraansluiting en parketvloer, familiebadkamer (13 m²) met bad, dubbele wastafel, bidet, toilet en houten trap naar de zolder.

Tweede verdieping met zolder (140 m²) volledig geïsoleerd, Velux-ramen, houten vloer, balken op een hoogte van

ca. 1,20 m – Perfecte speelkamer.

Tuinniveau (**onderste verdieping**) met entree (11 m²) inclusief trap naar de keuken, ruimte (10 m²) voor afvalbakken, boiler etc., zomerkeuken (27 m²) met oude tomettes-tegels, volledig uitgerust, berging (21 m²), speelkamer (53 m²) met stenen muren en tomettes-tegels, open verbinding met bioscoopruimte (21 m²) met stenen muren en tomettes-tegels, CV ruimte (14 m²) met Weissman oliegestookte verwarming, volledig gerenoveerd, wijnkelder (14 m²), massageruimte met douche en wastafel (9 m²), wasruimte (9 m²), gang (12 m²), fitnessruimte (14 m²) en toilet.

Gîte/gastenverblijf (164 m² woonoppervlak) met woonkamer (90 m²) met open keuken, tomettes-tegels, drie grote deuren met uitzicht op het park, stenen trap. Slaapkamer (30 m²) met hoog plafond, balken, badkamer (douche) en wastafel. Badkamer (5 m²) met bad met douche, wastafel, bidet, toilet. Kamer (7 m²) – kinderkamer, slaapkamer (14 m²) balken, uitzicht vanuit bed, overloop (21 m²) met ruimte voor een bed.

Buiten:

• Circa 1,55 hectare goed onderhouden tuin rondom het huis en 2,85 hectare bos

• Oude wijnopslag (chai) op twee verdiepingen – begane grond volledig leeg en klaar voor renovatie (evenementenruimte), eerste verdieping momenteel in gebruik als opslagruimte – 140 m² per verdieping.

• Kleine duiventil aangebouwd aan de chai

• Stalgebouw momenteel in gebruik voor tractoren. Mogelijkheid tot 5/6 stallen voor paarden – 77 m² met mogelijkheid tot een bovenverdieping

• Twee waterputten – één traditionele, één ondergrondse.

• Scandinavische hottub

Aanvullende informatie:

• Septische tank

• Dubbele beglazing in de ramen op de bovenverdieping en één raam op de benedenverdieping, maar niet overal.

• Dak en isolatie van het kasteel vernieuwd in 2022

• Dak van de gîte vernieuwd in 2024

• Dak van het chalet herzien.

• Starlink internetverbinding

• Energielabel E/E

• Centrale verwarming op stookolie met een gemoderniseerde Weissman-ketel. Houtkachels in de woonkamer en eetkamer. Open haard in de keuken.

Een schitterend landgoed met typisch Franse allure op mooi plekje