



Gascogne - Tarn-et-Garonne: bloedmooi en zeer verzorgd Zuid-Frans landgoed bestaande uit een voornaam landhuis, gastenverblijf, studio en zwembad op 1,7 hectare met vrij panoramisch uitzicht in gloeiende omgeving op een uur van vliegveld Toulouse

Prijs: 1.225.000

Referentie nummer: 108571

Omgeving: Gascogne

Departement: Omg. Saint-Clar - Gramont

Verborgen in een rustige omgeving nabij Saint-Clar, biedt dit prachtig onderhouden stenen landgoed de zeldzame combinatie van karakter, comfort en ruimte. Ontworpen rond een warme en uitnodigende indeling, is het een huis gemaakt voor gezinsleven en onvergetelijke bijeenkomsten met vrienden. Diverse ontvangstruimtes en de

gastenvleugel zorgen ervoor dat iedereen van zijn eigen ruimte kan genieten, waardoor het huis ook geschikt is voor een kleine bed & breakfast. De gezellige en ruime keuken vormt vanzelfsprekend het hart van het huis. Vijf slaapkamers, een stapelbedkamer en meerdere badkamers bieden comfortabele accommodatie voor grote gezinnen of bezoekende gasten. **De unieke entree zet direct de toon en verraadt een huis vol charme en authenticiteit.** Buiten ontvouwen de prachtig aangelegde tuinen zich rond een zwembad, schaduwrijke terrassen, werkplaatsen en rustige hoekjes om te ontspannen, allemaal omlijst door adembenemende uitzichten. Kinderen zullen dol zijn op de speelse tuin met vuurplaats, vijver en vele avontuurlijke verstoppertjes. Een bijzonder huis, in onberispelijke staat, waar generaties samen kunnen komen en blijvende herinneringen kunnen creëren. Gelegen aan de rand van een mooi stadje in het departement Tarn-et-Garonne (82) met de internationale luchthaven Toulouse op een 1 uur rijden. **Toegang via een landweggetje en een privé-oprit. Geen directe burens.** Gelegen op een heuvel, met ononderbroken uitzicht.

Het hoofdhuis heeft op de begane grond een entree (14 m²) met stenen muren, toilet, salon/lees- of eetkamer (21 m²) parketvloer, uitzicht, deuren naar de tuin, keuken (29 m² plus provisiekast) stenen vloer, hoog plafond 4,6 meter en toegang tot de tuin/overdekt terras, eetkamer of salon (32 m²) stenen vloer, deur naar de tuin, houtkachel, wasruimte (10 m²) berging, toegang van buitenaf, slaapkamer (19 m²) tegels, deur naar de tuin, ensuite badkamer (10 m²) met bad, douche, wastafel, toilet. Slaapkamer 2 (19 m²) deur naar de tuin, oude tomette-tegels met ensuite badkamer (4 m²) met douche, wastafel en toilet, slaapkamer 3 (11 m²) oude tomette-tegels, balken, Velux-raam met ensuite badkamer (4 m²) met douche, wastafel en toilet en doorgang in gebruik als stapelbedkamer (16 m²) – kan ook als kleedkamer dienen.

Bovenverdieping met mezzanine – TV-kamer en kantoor (23 m²), houten vloer, plafondhoogte 4,1 meter, slaapkamer 4 (16 m²) met uitzicht, houten vloer, goede plafondhoogte, slaapkamer 5 (10 m² stahoogte, 26 m² vloeroppervlak) met houten vloer, badkamer (17 m²) met vrijstaand bad, douche, dubbele wastafel, toilet en houten vloer, twee bergingen naast de badkamer, beide ca. 10 m².

Gastenvleugel met op de begane grond een woon-/eetkamer (25 m²) tegels, houtkachel, stenen muren, deur naar tuin, hoog plafond, werkplaats/atelier/garage (27 m²) onder de biljartkamer en bereikbaar vanuit de tuin en vanuit het huis, gang/doorgang (9 m²) naar werkplaats, deur naar buiten, keuken (7 m²) maakt het mogelijk om dit deel van de begane grond als zelfstandig appartement te gebruiken indien gewenst.

Bovenverdieping met biljardkamer (27 m²) met uitzicht op de woonkamer, houten vloer.

Studio (28 m²) met groot raam, houtkachel, elektriciteit.

Buiten:

- Circa 1 hectare goed onderhouden tuin bij het huis, 6000 m² bos en 1000 m² oprit
- Garage voor fietsen/zitmaaier (25 m²) met dubbele deuren en betonnen vloer
- Carport voor drie auto's (52 m²) met elektriciteit voor laadpunt
- Bijgebouw met zwembadapparatuur (10 m²)
- Keukenterras (22 m²) overdekt, uitzicht
- Terras bij de eetkamer (21 m²)
- Natuurlijke bron die een watertank voedt
- Verwarmd zoutwaterzwembad, 10 bij 4 meter, betegelde rand, nieuwe pomp, met afdekking
- Fruitbomen
- Speelhuisje voor kinderen in het bos
- Septische tank die voldoet aan de huidige regelgeving
- Overal dubbele beglazing; energielabel D/D
- Starlink internetverbinding
- Centrale verwarming op gas in het hoofdgedeelte van het huis, elektrische radiatoren in het gastenverblijf

Prachtig natuurstenen propriété op superplek in de glooiende Gascogne