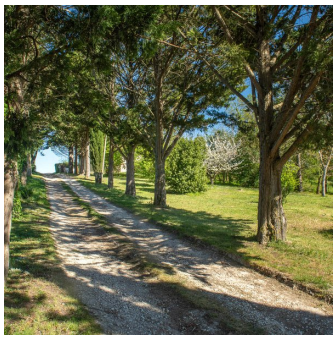
Zuiderzeestraatweg Oost 71
NL-8081 LB Elburg
Tel: + 31 (0)525 – 68 44 88
E-mail: info@bdfrance.nl
Internet: www.bdfrance.nl



# Gascogne - Gers: authentieke, gemoderniseerde typisch Franse woning (5 sk, 3 bk) met recent aangelegd zwembad van 8 bij 4 meter, garage, bijgebouw en vijver op 1,2 hectare met waterput; goede staat en energielabel A/A

**Prijs:** 550,000
**Referentie nummer:** 104318
**Omgeving:** Gascogne
**Departement:** Omg. Lectoure - Condom

Dit prachtige **gemoderniseerde huis** ligt verscholen aan het einde van een rustig weggetje in een kleinschalige en beschutte omgeving met slechts één andere woning; het biedt volop privacy zonder afgelegen te zijn. Het wordt

omringd door landbouwgrond en biedt een **weids uitzicht** over glooiende heuvels richting een dorp op een heuveltop, compleet met kerk en kasteel. Hoewel de woning volledig is gemoderniseerd voor optimaal comfort en een **uitstekend energielabel**, zijn de oorspronkelijke charmante details behouden gebleven. Dit zorgt voor een warme, uitnodigende balans tussen authenticiteit en hedendaags wooncomfort. Het lichte interieur en de royale ruimtes maken het huis zowel praktisch als gastvrij. Een **recent aangelegd zwembad** verrijkt het buitenleven, terwijl een **kleine vijver** – die bij het perceel hoort – zorgt voor een rustgevend, natuurlijk element dat nauwelijks onderhoud vergt. Met vijf slaapkamers en drie badkamers is dit een woning die perfect is ingericht voor zowel het gezinsleven als zorgeloze vakanties. De **ligging is ideaal: tussen Lectoure, Valence-sur-Baïse en Condom**, vlak bij een levendig dorp met café/bar.

Indeling **begane grond**:
• Keuken (25 m²): grote glazen deuren naar het terras, travertinvloeren (door de gehele ruimte)
• Salon/eetkamer (64 m²): twee duidelijk gescheiden ruimtes met deur naar de tuin, pelletkachel
• Kantoor/slaapkamer (14 m²): toegang tot de tuin; aangrenzende badkamer (6 m²): douche, wastafel, toilet
• Hoofdslaapkamer (27 m²): toegang tot de tuin en stenen muren
• Aangrenzende badkamer (7 m²): douche en wastafel
• Toilet en gang (4 m²)
• Te renoveren kamer (momenteel in gebruik als fitnessruimte, 25 m²): bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer, deur naar de
tuin

Indeling **bovenverdieping**:
• Slaapkamer (14 m²) met toegang tot een zolder/opslagruimte (ca. 24 m²) op hetzelfde niveau
• Slaapkamer (11 m² vloeroppervlak met stahoogte van 1,8 m; totaal vloeroppervlak 23 m²): balkenplafond
• Slaapkamer (17 m²)
• Overloop/kantoorruimte (9 m²)
• Was-/linnenruimte (2 m²) met wasmachine en droger
• Badkamer (9 m²): douche, wastafel, toilet
• Gang (8 m²)

Inrichting buitenruimte:
• Goed onderhouden tuin van 1,2 hectare met vijver en bos
• Gloednieuw zwembad met vaste kuip (2025) – 8 m x 4 m, chloor
• **Garage** (19 m²) onder hetzelfde dak als het huis
• **Oud bijgebouw**
• **Overdekt terras en extra terras** grenzend aan de keuken/woonkamer
• Omkleedruimte bij het zwembad met toilet
• Waterput
• Fruitbomen (kers, peer, appel, abrikoos, vijg, mirabel)

Het huis beschikt verder over dubbele beglazing, glasvezel aansluiting, goede isolatie en een recent vernieuwd dak. De septic tank voldoet nog niet aan de huidige normen. Mogelijkheid tot aankoop van het merendeel van het meubilair

Energielabel A/A.

*Een geheel dat charme, comfort en een werkelijk inspirerende omgeving biedt*