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: verbouwde, authentieke wijnboerderij (6 sk, 3 bk), te restaureren huisje, bijgebouwen, zwembad van 10 bij 4 meter, waterput en volledig omheind terrein van 8.420 m² op 5 kwartier van vliegveld Toulouse en tussen historische marktstadjes

Prijs: 780.000
Referentie nummer: 112089
Omgeving: Gascogne
Departement: Omg. Lectoure - Fleurance

Op slechts vijf minuten van het aangename marktstadje Lectoure ligt dit karaktervolle pand, dat de afgelopen vijf jaar met veel zorg is gerenoveerd. Het resultaat is een boeiende combinatie van traditionele architectuur en eigentijds design. Dankzij de riante leefruimtes, prachtige travertijnvloeren, energiezuinige verwarmingssystemen en modern comfort is dit een uitnodigende woning voor een groot gezin of voor wie graag gasten ontvangt.
Het buitenleven speelt hier echter een hoofdrol: een indrukwekkend overdekt terras vormt een natuurlijk verlengstuk van het huis en biedt een heerlijke plek om te dineren, te ontspannen en te genieten van de levensstijl in Gascogne. Ook

is er een mooi **zoutwaterzwembad** met overkapping.
Voor creatievelingen biedt het pand volop mogelijkheden; zo is er **ruimte voor een eigen atelier of werkplaats**, terwijl extra bijgebouwen kansen bieden voor het houden van dieren of andere hobby's.

Indeling woonhuis met op de **begane grond**:
• Keuken (31 m²) met deur naar de tuin en zomerkeuken; voorzien van een open haard met Polyflam-verwarmingssysteem
• Voorraadkamer (14 m²)
• Woon-/eetkamer (46 m²) met stenen muren, een moderne metalen trap en een pelletkachel
• Kamer (45 m²) met travertijnvloer, openslaande deuren naar het terras en omkeerbare airconditioning (verwarmen/koelen)
• Badkamer (3 m²) met douche en wastafel; apart toilet (2 m²)
• Wasruimte (17 m²) met ingebouwde kasten
• Master suite – slaapkamer (19 m²) met openslaande deuren naar het terras en omkeerbare airconditioning; open badkamer
(16 m²) met bad, douche, wastafel en toilet, plus een kleedkamer (9 m²)
• Slaapkamer (21 m²) met een volledige wand aan inbouwkasten, twee ramen en omkeerbare airconditioning

bovenverdieping:
• Overloop/bibliotheek (22 m²) met houten vloer en balkenplafond
• Slaapkamer 3 (11,3 m²) met inbouwkast en nieuwe parketvloer
• Slaapkamer 4 (10,9 m²) met nieuwe parketvloer
• Badkamer (6,8 m²) met douche, dubbele wastafel en bergruimte
• Apart toilet (1,5 m²)
• Gang (11,4 m²) met originele houten vloer; voorzien van een warmteafgiftepunt van het Polyflam-systeem voor slaapkamers 5 en 6
• Slaapkamer 5 (14,7 m²) met originele parketvloer en eigen doucheruimte met wastafel (3 m²)
• Slaapkamer 6 (14,2 m²) met inbouwkasten en wit geschilderde houten vloer

Buitenruimte:
• Werkplaats (42 m²) voorzien van krachtstroom (driefasige elektriciteitsaansluiting)
• Wijnkelder/opslagruimte ('chai', 134 m²) – toegankelijk via de werkplaats en vanaf de weg – inclusief oude wijnvaten
• "Klein huis" (40 m²) dat volledig gerenoveerd moet worden
• Open schuur in gebruik als garage (49 m²) en afsluitbare bergruimtes (11 m² & 12 m²)
• **Hokken voor kippen en andere dieren**
• Oorspronkelijke stal, thans in gebruik als opslagruimte (17,5 m²)
• **Zomerkeuken** (46 m²) voorzien van elektriciteit, water en een vloer van travertijn; onderdeel van een indrukwekkend overdekt buitenterras van circa 140 m²
• Bijgebouw onder hetzelfde dak als de woning (50 m²), met daarin de zwembadinstallatie, een boiler en algemene opslagruimte
• **Zoutwaterzwembad (aangelegd in 2022) – 10 bij 4 meter**, voorzien van een liner en overkapping (koepel)
• Waterput
• **Volledig omheind terrein**
• Nieuw individueel rioolwaterzuiveringssysteem (micro-station), op de huidige norm

Energielabel C/A.

Een ideale plek voor wie houdt van karakter, een eigen stijl en modern comfort