FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/huis/frankrijk/plaats/auch-32000/7252646/

huis te koop Auch, Gers (Frankrijk)





Genesteld in de glooiende heuvels van de Gers, ligt deze charmante stenen boerderij tegen een heuvelwand en biedt een adembenemend uitzicht over 4 hectare wilde bloemenweiden. Een oprijlaan leidt naar smeedijzeren poorten die openen op een uitgestrekte grintplaats. Binnen is de lichte entreehal voorzien van een gepolijste houten trap. De stijlvolle woonkamer met houtkachel biedt een comfortabele toevlucht. Een slimme scheidingswand verdeelt de entree van de informele woonkamer met een grote stenen open haard. De ruime keuken/eetkamer is uitgerust met granieten werkbladen, een hoogwaardige Neff oven en openslaande deuren naar de tuin. De ingerichte zolder dient als wasruimte en speelkamer en leidt naar het elegante poolhouse met een uitgeruste keuken, kleedkamer en een binnenbarbecue. Het zoutwaterzwembad beschikt over een zuidelijk gelegen terras met panoramisch uitzicht. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers met eigen badkamer, elk met een prachtig uitzicht. Het pand omvat een meer, een boomgaard en bijgebouwen, wat samen een serene landelijke retraite creëert.Locatie: Gelegen in de Gers (32), luchthaven Toulouse op 1u10. TGV-station Agen op 1u. Voorzieningen op 8 minuten.Toegang: Landelijke ligging, omgeven door eigen grond. Privé oprijlaan. Geen directe buren. Gemakkelijke toegang tot Auch, Agen en Vic-Fezensac.Woonoppervlakte: Totaal 330 m2 Begane grond: - Entreehal (23m2) - met bakstenen en vakwerk - Woonkamer (27,6m2) - open haard met houtkachel - Formele eetkamer/tweede woonkamer (25m2) - open haard met houtkachel - Bureau (17m2) - toegang tot de tuin - WC (3,3m2) - Keuken/eetkamer (38,5m2) - volledig uitgerust, deuren naar de tuin - Wasruimte/opslag met toegang tot de tuin (57m2) - zwembadapparatuur en verwarmingssysteem. Mogelijkheid voor een extra kamer. - Badkamer (5,8m2) - inloopdouche, wastafel, WC - Zomerkamer/poolhouse (36,5m2) - schuifdeuren naar het zwembad, barbecue - Provisiekamer (5,7m2) Eerste verdieping: - Overloop (17,5m2) - houten vloer - Slaapkamer 1 (17m2) met kast en badkamer (5m2) - bad met douche, wastafel, WC - Slaapkamer 2 (18,6m2) met kast en badkamer (5,2m2) - bad met douche, wastafel, WC - Slaapkamer 3 (20,5m2) met kast en badkamer (6,2m2) - bad met douche, wastafel, WC en toegang tot het dakterras van 77m2 - Master bedroom (22,8m2) met inloopkast (6m2) en aangrenzende badkamer (6m2) met inloopdouche, wastafel, WC en toegang tot dakterras met uitzicht op het platteland Staat: - Algemeen zeer goede staat - Septictank volgens normen - Zwembad in zeer goede staat met elektrische afdekking (met zonnepaneel om de batterij op te laden) - Goed onderhouden tuin en terrein - Dak recent gereinigd en gecontroleerd - in goede staat - Oliekachel uit 2016 (online gecontroleerd) en houtkachels - Energieklasse: D 187/33 Aanvullende informatie: - Glasvezel - Kleine werkplaats/opslag in zeer goede staat - Garage met laadpunt voor elektrische voertuigen - Afsluitbare ruimte voor grasmaaier - Privémeer met waterbron - Dakterras van 77 m2 - Terras rond

het zwembad in uitstekende staat - Meubilair van het poolhouse is inbegrepen in de vraagprijs - Grote was-/opslagruimte waar een extra kamer gerealiseerd kan worden - Onroerendezaakbelasting 2563€ in 2025

gegevens woning

Franimo id:	**7252646**
referentie:	**6e9fd3b9-c22c-4bbb-a5e8-a971792ba4fa**
nabij of in:	**Auch**
regio:	**Occitanië**
woningtype:	**huis**
kamers:	**8**
opp. woning:	**- m2**
opp. terrein:	**- m2**
prijs:	**€ 599.000**

contact

makelaar:	**Bel'Maison**
naam:	**Louis Helsen**
spreekt:	**Engels, Frans, Nederlands**
telefoon:	**0032472515630**