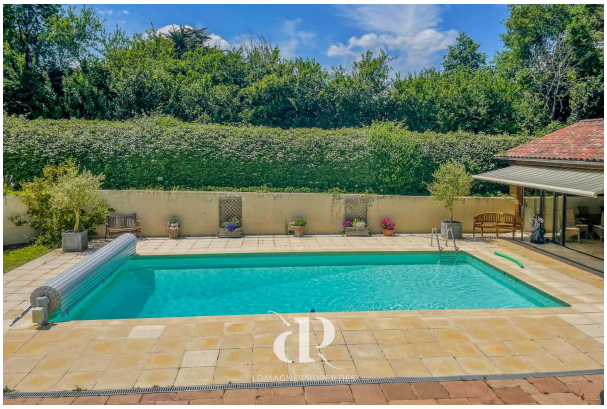
FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/villa/frankrijk/plaats/castera-verduzan-32410/7377440/

villa te koop Castéra-Verduzan, Gers (Frankrijk)





Ingeklemd in de glooiende heuvels van de Gers ligt deze charmante stenen boerderij tegen een heuvel aangebouwd en biedt een adembenemend uitzicht over 4 hectare wilde bloemenweiden. Een oprijlaan leidt naar smeedijzeren poorten die open gaan naar een uitgestrekte grindplaats. Binnen is de lichte ontvangsthal voorzien van een gepolijste houten trap. De elegante woonkamer met houtkachel biedt een comfortabele toevluchtsoord. Een slimme afscheiding scheidt de entree van de informele woonkamer met een grote stenen open haard. De ruime keuken/eetkamer is voorzien van 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 heeft een zuidelijk gelegen terras met panoramisch uitzicht. De eerste verdieping heeft vier slaapkamers met badkamer, elk met een mooi uitzicht. De woning omvat een meer, een boomgaard en bijgebouwen, wat samen een rustige landelijke retraite creëert. Locatie: Gelegen in de Gers (32), luchthaven Toulouse op 1u10. Station Agen TGV op 1u. Diensten op 8 minuten. Toegang: Landelijke ligging, omringd door grond in eigendom van het huis. Privé oprijlaan. Geen directe buren. Gemakkelijke toegang tot Auch, Agen en Vic-Fezensac. Woonoppervlakte: Totaal 330 m2 Begane grond: - Ontvangsthal (23m2) - met bakstenen en vakwerk - Woonkamer (27,6m2) - open haard met houtkachel - Formele eetkamer/tweede woonkamer (25m2) - open haard met houtkachel - Kantoor (17m2) - toegang tot de tuin - Toilet (3,3m2) - Keuken/eetkamer (38,5m2) - volledig uitgerust, deuren naar de tuin - Wasruimte/opslag met toegang tot de tuin (57m2) - zwembaduitrusting en verwarmingssysteem. Mogelijkheid tot creëren van een extra kamer. - Badkamer (5,8m2) - inloopdouche, wastafel, toilet. - Zomerse keuken/poolhouse (36,5m2) - schuifdeuren naar het zwembad, barbecue. - Bijkeuken (5,7m2) Eerste verdieping: - Overloop (17,5m2) - houten vloer - Slaapkamer 1 (17m2) met kast en badkamer (5m2) - bad met douche, wastafel, toilet - Slaapkamer 2 (18,6m2) met kast en badkamer (5,2m2) - bad met douche, wastafel, toilet - Slaapkamer 3 (20,5m2) met kast en badkamer (6,2m2) - bad met douche, wastafel, toilet en toegang tot het dakterras van 77m2 - Hoofdslaapkamer (22,8m2) met inloopkast (6m2) en aangrenzende badkamer (6m2) met inloopdouche, wastafel, toilet en toegang tot het dakterras met uitzicht op het platteland. Staat: - Zeer goede algemene staat - Septic tank conform de norm - 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 - Stookolie verwarming van 2016 (op afstand bestuurbaar via internet) en houtkachels - Energieklasse: D 179/D 33 Aanvullende informatie: - Glasvezel - Kleine werkplaats/opslagruimte in zeer goede staat - Garage met laadpaal voor elektrische voertuigen - Afgesloten ruimte voor grasmaaier - Privé meer met

waterbron - Dakterras van 77 m2 - Terras rond het zwembad in uitstekende staat - Meubilair van het poolhouse is inbegrepen in de vraagprijs - Grote wasruimte/opslagruimte waar een extra kamer gecreëerd kan worden - Onroerendezaakbelasting 2563 EUR in 2025 Opmerkingen: Onze woningen zijn zorgvuldig geselecteerd op locatie, karakter en charme. Een huis wordt verkocht zonder meubels, tenzij anders vermeld in de beschrijving. Makelaarskosten zijn voor rekening van de verkoper. Alle afmetingen en afstanden zijn bij benadering. Informatie over de risico’s waaraan dit pand blootstaat is beschikbaar op de website Georisques: Niet-contractueel document. 1 - Advertentie opgesteld en gepubliceerd door een gemachtigde makelaar -

gegevens woning

Franimo id:	**7377440**
referentie:	**LP109979**
nabij of in:	**Castéra-Verduzan**
regio:	**Occitanië**
woningtype:	**villa**
kamers:	**9**
opp. woning:	**- m2**
opp. terrein:	**- m2**
prijs:	**€ 599.000**

contact

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