# Prachtig landgoed met gîtes, zwembad en een terrein van circa 17 hectare in de regio Lot

10 9 170,000m² 405m² 1



**Referentie**
114394

**Prijs**
€819,000

**Plaats**
Floressas

## Beschrijving

Prachtig stenen domein in de Lot, gelegen op 17 hectare ongerepte natuur met uitzicht op de wijngaarden. Het geheel omvat een hoofdwoning met vier slaapkamers, twee ruime gîtes met elk drie slaapkamers en een derde charmante gîte in een voormalige bakkerij. De eigendom is met hoogwaardige materialen gerenoveerd en combineert authentieke charme met modern comfort. Een zwembad met houten terras, aangelegde tuin, truffelplantage en eikenbos maken dit bijzondere domein compleet. Ideaal als karaktervolle privéwoning of voor de voortzetting van een bestaande toeristische activiteit.





**Kenmerken**
Landgoed van 17 hectare
Drie onafhankelijke vakantiehuisjes
Charme en karakter



**Ward Poppe**
Vastgoedmakelaar
+33 (0)6 87 67 03 80
ward@maisonssud.com

## Algemeen

Kamers: 10

Zwembad: 1

Woonoppervlakte: 405m²

Grondoppervlakte: 170.000m²

DPEScore: C (147kWhEP/m²/an)

GESScore: A (5kgCO2/m²/an)

Eigendomsbelasting: € 2.800

## Indeling woonruimte Hoofdhuis

***Begane grond***

Woonkamer : 30 m² Open haard met Godin houtkachel, tegelvloer

Veranda : 30 m² Glazen aanbouw met parketvloer en airconditioning

Terras : 3m x 18m met smeedijzeren balustrade

Hoofdslaapkamer : 28 m² Met dressing, apart toilet en en-suite doucheruimte. Deur naar terras en inbouwkasten.

Keuken : 16 m² Met kookeiland, vloerverwarming en aanvullende convectieverwarming

***Tuinniveau***

Slaapkamer: 27 m² Met en-suite doucheruimte, openslaande deuren naar privéterras, parketvloer en airconditioning

Slaapkamer : van 16 m² met en-suite doucheruimte, openslaande deuren naar privéterras, parketvloer en omkeerbare airconditioning. Plafond van « plancher de Limoux »

Slaapkamer: 27 m² met en-suite badkamer, in gewelfde kelder

## Indeling woonruimte Gîte 1

***Begane grond***

Keuken: 12,5 m² Uitgerust en met toegang tot een terras met uitzicht

Eetkamer: 11,3 m²

Woonkamer : 17,8 m²

Slaapkamer: 13 m² met en-suite badkamer
Apart toilet

Glazen aanbouw : 22 m² met vloer van Vianne-steen

***Eerste verdieping***

## Indeling woonruimte Gîte 2- Terras en omheinde tuin

***Begane grond***

Woonkamer : 19 m² Woon-/eetkamer

Glazen aanbouw : 18 m² met vloer van Vianne-steen

Keuken: 5,6 m²

***Eerste verdieping***

## Broodoven

***30 m² omgebouwd tot gîte met kitchenette, doucheruimte, apart toilet Toilet en mezzanine. Elektrische verwarming.***

**Bijgebouwen**

***Serre van 5 m x 9 m met een watertank van 30 m³.***

***Schuur met water en elektriciteit en kippenhok (met bouwvergunning)***