FRANIMO

https://www.franimo.de/zu-kaufen/haus/frankreich/ort/albiac-46500/7402720/

Haus kaufen Albiac, Lot (Frankreich)





Charmantes renoviertes Steinhaus in ruhiger Lage mit poolgeeignetem Garten, Scheune, überdachter Terrasse und Garage Ebener Garten, geeignet für einen Swimmingpool 2 große Schlafzimmer + Möglichkeit für ein 3. Schlafzimmer Keller mit ca. 80 m2 Garage & Scheune Überdachte Terrasse Ökofen-Pelletheizung aus dem Jahr 2022 Holzkamineinsatz Vermont Castings, 8,5 kW Glasfaseranschluss 4 RJ-Netzwerkanschlüsse im gesamten Haus Wanderwege direkt vom Haus aus erreichbar In der Nähe von Bio und Gramat gelegen, bietet dieses charmante, kürzlich renovierte Steinhaus eine ruhige und authentische Umgebung, mit großzügigen Wohnräumen, charaktervollen Details und zahlreichen Möglichkeiten. Sie erreichen das Anwesen über eine Steintreppe. Dort finden Sie einen angenehmen schattigen Bereich, der sich ideal eignet, um an warmen Sommertagen einen Aperitif zu genießen. Sie betreten das Haus direkt über die voll ausgestattete Küche, die dank der wunderschönen freiliegenden Natursteinmauern viel von ihrem ursprünglichen Charakter bewahrt hat. Daran anschließend befindet sich ein sehr helles Wohnzimmer mit ca. 40 m2, das über drei große Fenstertüren verfügt. Der Raum ist mit einem Vermont-Castings-Holzkamineinsatz mit 8,5 kW sowie einem wunderschönen Travertinboden ausgestattet. Direkt neben dem Wohnzimmer befindet sich ein Bereich, der derzeit als Büro genutzt wird. Daran anschließend liegt ein Raum mit Massivholzparkett, der je nach Bedarf beispielsweise als Spielzimmer oder drittes Schlafzimmer genutzt werden könnte. Vom Flur führt eine Treppe in das Untergeschoss, das ebenfalls direkt von außen zugänglich ist. Im Flur befindet sich derzeit ein Bereich, der als Waschküche und Abstellraum genutzt wird. Alle notwendigen Anschlüsse sind vorhanden, um dort ein zusätzliches Duschbad einzurichten. Ein separates WC vervollständigt diese Ebene. Im Taubenturm befindet sich derzeit ein Raum, der als Freizeitraum genutzt wird, der sich jedoch problemlos in ein drittes Schlafzimmer umwandeln ließe. Vom Wohnzimmer führt eine wunderschöne maßgefertigte Treppe in das Obergeschoss, wo sich zwei sehr geräumige Schlafzimmer mit hochwertigem Laminatboden befinden. Das erste Schlafzimmer verfügt über einen Ankleidebereich. Im Taubenturm wurde ein sehr schönes Badezimmer mit WC, Badewanne und Waschtisch eingerichtet. Das zweite Schlafzimmer ist ebenfalls sehr geräumig und verfügt über einen Einbauschrank. Hinter dem Kopfteil verbirgt sich hinter einer Trennwand eine echte Regendusche. Dieses Schlafzimmer verfügt außerdem über ein eigenes Waschbecken. Ein Keller mit ca. 80 m2 Das etwa 80 m2 große Untergeschoss ist sowohl vom Haus als auch direkt von außen zugänglich. Da es teilweise unterirdisch liegt, herrscht hier auf natürliche Weise eine relativ konstante Temperatur: etwa 20 oC maximal im Sommer und 15 oC im Winter. Der Raum eignet sich daher hervorragend als Weinkeller, Lagerraum oder Werkstatt. Der Eingangsbereich verfügt über ein Waschbecken sowie ausreichend Platz zur Aufbewahrung von Schuhen, Mänteln und

Kleidung, was besonders praktisch nach einem Spaziergang oder einer Aktivität im Freien ist. Der Keller umfasst außerdem einen großen Raum, der derzeit als Werkstatt genutzt wird, eine Waschküche, einen Arbeitsbereich sowie den Lagerbereich für die Pellets. Eine schöne Steintür führt anschließend nach draußen. Das Haus ist auf beiden Seiten angebaut. Die Trennwände zwischen den Häusern sind jedoch besonders dick und sorgen für eine gute Schalldämmung. Rund um das Anwesen befinden sich einige weitere Häuser. Vor dem Haus verläuft ein kleiner Weg, der ausschließlich von zwei Nachbarn genutzt wird. Garten, Scheune und Garage Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der ca. 595 m2 große Garten, der eben und leicht zu gestalten ist. Dort befindet sich eine kleine Scheune, die früher als Stall genutzt wurde und heute als Holzlager dient. Außerdem verfügt sie über einen oberen Bereich. Am anderen Ende des Grundstücks befindet sich eine renovierte Garage mit eigenem unabhängigen Sicherungskasten / Stromkreis sowie einem Zugang zum Obergeschoss über eine ausziehbare Treppe. Es besteht außerdem die Möglichkeit, eine Steckdose oder Installation zum Laden eines Elektrofahrzeugs hinzuzufügen, vorbehaltlich der technischen Machbarkeit und der erforderlichen Genehmigungen. Vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen könnte dieser Bereich beispielsweise zu einem Gîte / Ferienhaus umgebaut werden. Der Garten wird von einem prächtigen und imposanten Walnussbaum dominiert, der an heißen Sommertagen angenehmen natürlichen Schatten spendet. Außerdem gibt es einen Gemüsegarten, mehrere Bereiche zum Sitzen und Genießen des Gartens sowie eine überdachte Terrasse an der Scheune. Da das Grundstück eben ist, könnte dort problemlos ein Swimmingpool angelegt werden. Naturliebhaber werden außerdem zu schätzen wissen, dass Wanderwege direkt vom Haus aus erreichbar sind. Komfort und Ausstattung Das Haus ist dank seiner massiven Wände, der Dachdämmung und der Doppelverglasung sehr gut isoliert. Auch im Obergeschoss, einschließlich der Velux-Fenster, ist Doppelverglasung vorhanden, mit Ausnahme des Badezimmers im Taubenturm. Das Haus verfügt außerdem über 4 RJ-Netzwerkanschlüsse, die über das gesamte Haus verteilt sind. Dadurch ist eine kabelgebundene Internetverbindung möglich und die Abhängigkeit von WLAN kann reduziert werden. Zusätzlich zum Vermont-Castings-Holzkamineinsatz mit 8,5 kW im Wohnzimmer verfügt das Haus über eine Zentralheizung mit Heizkörpern, die von einer Ökofen-Pelletheizung aus dem Jahr 2022 im Keller gespeist wird. Die Heizung kann aus der Ferne gesteuert werden. Der Lagerraum bietet Platz für bis zu 5 Tonnen Pellets. Die derzeitigen Eigentümer verbrauchen etwa 1 Tonne pro Jahr. Das Haus verfügt außerdem über einen Glasfaseranschluss. Eine ideale Lage im Lot Das Anwesen befindet sich in der Nähe von Bio und Gramat. In Gramat finden Sie die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Geschäfte, Restaurants, medizinische Versorgung, Baumärkte und weitere Dienstleistungen. Auch Saint-Céré bietet zahlreiche Geschäfte und Dienstleistungen. In den Monaten Juli und August findet in Bio jeden Donnerstagabend ein Gourmetmarkt mit Live-Musik statt eine wunderbare Gelegenheit, die gesellige Atmosphäre des Dorfes und regionale Produkte zu genießen. Der Weiler verfügt außerdem über einen alten Brotbackofen, der zum lokalen Kulturerbe gehört, ebenso wie das Haus selbst. Der gesamte Weiler kann ihn nutzen. Einmal im Jahr findet unter den Nachbarn des Weilers ein Brotfest statt, wodurch diese gesellige Tradition und der herzliche Gemeinschaftsgeist des Ortes erhalten bleiben. Das Haus bietet außerdem eine ideale Ausgangslage, um die zahlreichen Sehenswürdigkeiten der Region zu entdecken, darunter Rocamadour und den Gouffre de Padirac. Die nahe gelegene Dordogne bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten in der Natur, insbesondere Kanufahren. Eine charmante Immobilie mit großzügigen Wohnräumen, einer ruhigen Umgebung und zahlreichen Möglichkeiten in einer besonders beliebten Gegend des Lot. ENERGIEINFORMATIONEN Energieeffizienzklasse: C 119 kWh/m2/Jahr Klimaklasse: A 3 kg CO2/m2 /Jahr Geschätzte jährliche Energiekosten: zwischen 1.420 € und 1.960 € pro Jahr (durchschnittliche Energiepreise, indexiert auf 2023). VERKAUFSBEDINGUNGEN Verkaufspreis: 275.600 € (Maklerhonorar vom Verkäufer getragen). Informationen über die Risiken, denen diese Immobilie ausgesetzt ist, finden Sie auf der Website Géorisques: (benutzen Sie das Formular um der Anbieter zu kontaktieren) KONTAKT & RECHTLICHE HINWEISE Anzeige erstellt unter der redaktionellen Verantwortung von EI Marie Louise Kruiper, unabhängige Handelsvertreterin für SARL Côté France (ohne Verwahrung von Geldern), eingetragen beim RSAC Cahors unter der Nummer (benutzen Sie das Formular um der Anbieter

zu kontaktieren) , Inhaberin der Berufskarte im Namen der SARL Côté France. E-Mail: m.l. (benutzen Sie das Formular um der Anbieter zu kontaktieren) Sprachen: Französisch, Niederländisch, Englisch, Deutsch Tel.: +33 (0)6 (benutzen Sie das Formular um der Anbieter zu kontaktieren) Côté France Französisch-belgisches Immobiliennetzwerk Kauf, Verkauf, Vermietung, Investitionen, Mietverwaltung, Erwerb (benutzen Sie das Formular um der Anbieter zu kontaktieren) Anzeige angeboten von einem Handelsvertreter

gegevens woning

Franimo id:	**7402720**
Referenz:	**KMVMA1500009013**
In der Nähe oder in:	**Albiac**
Region:	**Okzitanien**
Objekttype:	**Haus**
Zimmer:	**4**
Wohnfläche:	**145 m2**
Grundstücksfläche:	**720 m2**
Preis:	**€ 275.600**

Kontakt

Name: **Maël Chapelle**
Spricht: **nicht verfügbar**
Telefon: **003324265798**