FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/boerderij/frankrijk/plaats/aux-aussat-32170/7390341/

boerderij te koop Aux-Aussat, Gers (Frankrijk)





Of u nu op zoek bent naar een rustige gezinswoning in de Gers, een woning voor meerdere generaties met de mogelijkheid om een zelfstandig woongedeelte in te richten, een landelijk toevluchtsoord of een zakelijke kans, dit pand biedt een uitzonderlijke combinatie van grond, privacy, voorzieningen en flexibiliteit.Het terrein, dat toegankelijk is via elektrische poorten en over ruime parkeergelegenheid beschikt, is gemakkelijk te onderhouden en leent zich uitstekend voor diverse projecten, waaronder:Bed & breakfast of gastenverblijfGîte of vakantieverhuurRetraite- of wellnesslocatieKleinschalige evenementen en feestenFamiliebijeenkomsten en privé-evenementenWonen met meerdere generatiesPaardensport of andere landelijke activiteiten, mits de benodigde vergunningen worden verkregenEen woning gecombineerd met een horeca- of lifestylebedrijfDe boerderij is direct bewoonbaar en is gerenoveerd en onderhouden volgens een zeer hoge standaard. Het pand is prachtig gepresenteerd en biedt royale, veelzijdige woonruimte die geschikt is voor een groot gezin, wonen met meerdere generaties onder één dak of voor mensen die hun woning willen combineren met een bedrijf of een inkomstengenererend project.Een bijzonder aantrekkelijk kenmerk is de woonruimte op de eerste verdieping, die via een aparte ingang toegankelijk is. Dit gedeelte biedt uitstekende mogelijkheden voor een zelfstandige gastensuite, bed & breakfast, gîte of extra woonruimte voor het gezin.De huidige eigenaren hebben al een flinke slag geslagen: de elektriciteit is aangesloten, de isolatie is aangebracht en er zijn al enkele gipsplaten geplaatst. De resterende werkzaamheden bieden een geweldige kans om de ruimte geheel naar uw eigen wensen en visie af te werken.Het huis is daarom even geschikt voor wie op zoek is naar een ruime gezinswoning als voor kopers die een pand zoeken met echt commercieel en inkomstenpotentieel. Vanuit de slaapkamerramen heeft u een prachtig uitzicht op de Pyreneeën en het omliggende landschap, wat deze

uitzonderlijke locatie nog meer cachet geeft.HET TERREINHet onberispelijk onderhouden terrein van 6,2 hectare vormt een ware oase van rust, bezaaid met zitjes, terrassen en houten hutten waar u in alle seizoenen volop van het uitzicht kunt genieten. Eén terras is voorzien van een vuurplaats en een overdekte keukenhoek; ideaal om naar de sterren te kijken. Een andere houten hut vlak bij het huis heeft een houtkachel en een met blauweregen begroeid terras; een gezellige plek voor een diner in de herfst. Het ingegraven zwembad met jacuzzi wordt omringd door een groot overdekt terras en mooi aangelegde borders. Een grote ‘potager' of moestuin is ideaal om in eigen voorzieningen te voorzien, en de grote hangar, garage en opslagruimtes zijn praktisch voor overdekte parkeerplaatsen en extra opslagruimte. De kroon op het geheel wordt gevormd door het meer en de door een bron gevoede vijver.De begane grond bestaat uit:Een volledig ingerichte keuken van 13 m², open naar de eet-woonkamer van 26,5 m², een bijkeuken van 6,2 m², een toilet, een tweede zitkamer van 23,5 m³ die uitkomt op een doucheruimte van 6,7 m², en een ruimte die momenteel wordt gebruikt als speelkamer van 25 m², maar die ook als slaapkamer op de begane grond kan worden ingezet.De eerste verdieping bestaat uit: een hoofdslaapkamer van 25,5 m² met een grote ensuite badkamer van 20 m², een slaapkamer van 24 m², een overloop met doucheruimte en toegang tot de buitentrap, en een slaapkamer van 27 m². De buitentrap leidt naar een ruimte van 105 m² die door de huidige eigenaren is aangepakt; een project dat u zelf kunt realiseren.De woning is momenteel niet aangesloten op internet, maar dit kan eenvoudig worden gerealiseerd; er is ook glasvezel beschikbaar.LOCATIE & LEEFSTIJLHet pand biedt de perfecte balans tussen een rustig leven op het platteland en dagelijks gemak, op slechts 2 km van Miélan. Het stadje biedt alle lokale voorzieningen en diensten voor het dagelijks leven, terwijl het omliggende platteland van de Gers bekend staat om zijn ontspannen levensritme, gastronomie, glooiende landschappen, historische dorpjes en beroemde markten.De omgeving is ideaal gelegen om te genieten van het buitenleven in Zuidwest-Frankrijk, met mogelijkheden om te wandelen, fietsen, paardrijden, vissen en de vele bastidesteden, dorpjes, wijngaarden en gastronomische bestemmingen van de Gers en de aangrenzende Hautes-Pyrénées te verkennen.De Pyreneeën vormen een spectaculair decor, met uitzicht op de bergen vanaf het pand en uitstekende mogelijkheden voor wandelen, skiën en bergactiviteiten in de wijde omgeving.Voor internationale reizen ligt het pand binnen handbereik van verschillende luchthavens, waaronder de luchthaven Tarbes–Lourdes–Pyrénées, op ongeveer 45 minuten afstand, terwijl de luchthavens Pau Pyrénées en Toulouse-Blagnac ook verdere binnenlandse en internationale verbindingen bieden.Neem vandaag nog contact op met Occitanie Properties om een bezichtiging te regelen. Pour tout renseignements contactez votre interlocuteur privilégié Honoraria verkoper - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2026 : 5230€ ~ 7080€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : (gebruik het formulier om te reageren) - Sarah THACKER - Agent commercial - EI - RSAC RSAC AUCH (gebruik het formulier om te reageren) %

gegevens woning

Franimo id:	**7390341**
referentie:	**ST06**
nabij of in:	**Aux-Aussat**
regio:	**Occitanië**
woningtype:	**boerderij**
kamers:	**7**
opp. woning:	**211 m2**
opp. terrein:	**62252 m2**
prijs:	**€ 525.000**

contact

makelaar:	**Occitanie Propietes**
naam:	**Anneke de Gier**
spreekt:	**Engels, Frans, Nederlands**
telefoon:	**00 33 561 69 36 81**