FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/huis/frankrijk/plaats/albiac-46500/7359012/

huis te koop Albiac, Lot (Frankrijk)





Charmante vrijstaande cottagewoning met privétuin en garage Gerenoveerd in 2012 Woonoppervlakte ca. 82 m2 Privé afgesloten tuin zonder inkijk 2 slaapkamers 2 badkamers Ruime garage met bergruimte Gelegen in een rustige en bijzonder sfeervolle omgeving, combineert deze charmante vrijstaande woning in cottage-stijl authentieke karaktereigenschappen met een warme en uitnodigende sfeer. De woning biedt privacy, een onderhoudsvriendelijke buitenruimte en een veelzijdige indeling. Daarmee is het een uitstekende keuze als tweede woning of vakantiehuis, maar ook als permanente woning. Een traditionele voordeur geeft toegang tot een ruime hal met een prachtige natuurstenen vloer. Vanuit de hal komt u in de lichte keuken met eetgedeelte. Openslaande deuren geven direct toegang tot de buitenruimte, terwijl een fraaie natuurstenen open haard met houtkachel zorgt voor een gezellige en sfeervolle uitstraling. Op de verdieping bevindt zich een veelzijdige ruimte die momenteel als kantoor wordt gebruikt, maar ook uitstekend dienst kan doen als logeerkamer, hobbyruimte of werkkamer. Op deze verdieping bevindt zich tevens de ruime hoofdslaapkamer met eigen badkamer, voorzien van een ligbad, wastafel en toilet. Direct naast de keuken bevindt zich de tweede badkamer, uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet. Via enkele treden bereikt u de gezellige woonkamer van circa 22 m2. Een fraaie natuurstenen open haard vormt hier het centrale element en geeft de ruimte extra karakter en warmte. De tweede slaapkamer is rechtstreeks vanuit de woonkamer bereikbaar. Tuin en buitenruimte De circa 75 m2 grote, volledig omheinde privétuin is bereikbaar vanuit de centrale hal en biedt een rustige en beschutte buitenruimte. Een stenen pad leidt naar een verhoogd terras, waar u kunt genieten van een kop koffie in de ochtend of een drankje in de avond, terwijl u uitkijkt op de pittoreske kerktoren van het dorp. De tuin beschikt tevens over een kleine houten schuur en een omheind gedeelte dat geschikt is voor honden of pluimvee. De onderhoudsvriendelijke tuin biedt een intieme en aangename plek om optimaal van de mooie dagen te genieten. Garage De ruime garage is zowel vanuit de woning als vanaf de buitenzijde toegankelijk. De garage beschikt over elektriciteit, wateraansluitingen en afvoer en is daardoor uitstekend geschikt als bergruimte, werkplaats of hobbyruimte. Mogelijke verbeteringen en werkzaamheden Hoewel de woning in 2012 is gerenoveerd, kan de toekomstige eigenaar ervoor kiezen om bepaalde verbeteringen uit te voeren om het wooncomfort en de energieprestaties van de woning verder te verhogen. De belangrijkste aandachtspunten zijn onder meer: verbetering van de isolatie en het thermisch comfort; vervanging of verbetering van de ramen op de verdieping, die momenteel zijn voorzien van enkele beglazing in plexiglas; controle van het dak en, indien nodig, het uitvoeren van onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden; moderniserings- en

decoratiewerkzaamheden naar de persoonlijke smaak en wensen van de toekomstige eigenaar. Wanneer u uitsluitend op zoek bent naar een volledig gerenoveerde woning waaraan geen verdere werkzaamheden nodig zijn, zal deze woning waarschijnlijk niet aan uw verwachtingen voldoen. Bent u daarentegen op zoek naar een vrijstaande woning met karakter, gelegen in een rustige omgeving, met een privétuin en de mogelijkheid om bepaalde verbeteringen geleidelijk uit te voeren, dan is deze woning zeker een bezichtiging waard. Ligging De woning ligt in een charmant dorp met een eigen kerk en château. Daarnaast vindt u hier de belangrijkste voorzieningen voor het dagelijks leven, waaronder een bakker, kapsalon, garage, café en restaurant. Liefhebbers van natuur en wandelen zullen de vele wandelroutes waarderen die direct achter de woning beginnen. De plaatsen Saint-Céré en Gramat liggen op ongeveer 10 km afstand en bieden alle belangrijke voorzieningen, waaronder supermarkten, winkels, medische voorzieningen en diverse andere diensten. Dankzij de rustige ligging, de onderhoudsvriendelijke tuin en de nabijheid van enkele van de bekendste bezienswaardigheden van de regio, waaronder Rocamadour, de Gouffre de Padirac en de Dordognevallei, is deze woning uitstekend geschikt als tweede woning, maar ook als permanente woonbestemming. Energie-informatie Woning met een zeer hoog energieverbruik: energielabel G Energielabel: G 437 kWh/m2/jaar Klimaatklasse: C 13 kg CO/m2/jaar Geschatte jaarlijkse energiekosten: tussen € 1.610 en € 2.220 per jaar (op basis van de gemiddelde energieprijzen van 2023) Verkoopinformatie Vraagprijs: € 107.460 (makelaarskosten voor rekening van de verkoper). Informatie over de mogelijke risico's waaraan deze woning is blootgesteld, is beschikbaar via de website van Géorisques: (gebruik het formulier om te reageren) Contact Deze advertentie is opgesteld onder de redactionele verantwoordelijkheid van EI Marie Louise Kruiper, onafhankelijk commercieel makelaar voor SARL Côté France (zonder het houden van cliëntgelden), ingeschreven bij het RSAC van Cahors onder nummer (gebruik het formulier om te reageren) . Marie Louise KruiperOnafhankelijk vastgoedadviseur E-mail: m.l. (gebruik het formulier om te reageren) : +33 (0)6 (gebruik het formulier om te reageren) Gesproken talen: Frans, Nederlands, Engels en Duits. Côté France Frans-Belgisch vastgoednetwerk Aan- en verkoop, verhuur, vastgoedbeleggingen, verhuurbeheer en begeleiding bij het zoeken naar vastgoed. Advertentie aangeboden door een onafhankelijk commercieel makelaar.

gegevens woning

Franimo id:	**7359012**
referentie:	**KMVMA1500008896**
nabij of in:	**Albiac**
regio:	**Occitanië**
woningtype:	**huis**
kamers:	**6**
opp. woning:	**82 m2**
opp. terrein:	**169 m2**
prijs:	**€ 107.460**

contact

naam: **Maël Chapelle**
spreekt: **niet opgegeven**
telefoon: **003324265798**