FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/huis/frankrijk/plaats/albiac-46500/7402720/

huis te koop Albiac, Lot (Frankrijk)





Charmante gerenoveerde stenen woning in alle rust met tuin geschikt voor een zwembad, schuur, overdekt terras en garage Vlakke tuin, geschikt voor een zwembad 2 grote slaapkamers + mogelijkheid voor een 3e slaapkamer Kelder van circa 80 m2 Garage & schuur Overdekt terras Ökofen-pelletketel uit 2022 Vermont Castings houtgestookte inbouwhaard van 8,5 kW Glasvezelinternet 4 RJ-netwerkaansluitingen verdeeld over de woning Wandelroutes direct vanuit de woning bereikbaar In de buurt van Bio en Gramat ligt deze charmante, recent gerenoveerde stenen woning. De woning biedt een rustige en authentieke omgeving, met mooie ruime vertrekken, karakteristieke elementen en tal van mogelijkheden. U bereikt de woning via een stenen trap. Hier vindt u een aangename schaduwrijke plek, ideaal om op warme zomerdagen te genieten van een aperitief. U komt direct binnen in de volledig ingerichte keuken, die dankzij de prachtige zichtbare natuurstenen muren veel van haar karakter heeft behouden. Aansluitend bevindt zich een zeer lichte woonkamer van circa 40 m2, voorzien van drie grote openslaande deuren. De ruimte beschikt over een Vermont Castings houtgestookte inbouwhaard van 8,5 kW en een prachtige travertinvloer. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een ruimte die momenteel als kantoor wordt gebruikt. Hierachter bevindt zich een kamer met een massief houten vloer, die afhankelijk van uw wensen bijvoorbeeld als speelkamer of derde slaapkamer kan worden gebruikt. Vanuit de hal leidt een trap naar het souterrain, dat ook rechtstreeks van buitenaf toegankelijk is. In de hal bevindt zich momenteel een ruimte die wordt gebruikt als wasruimte en berging. Alle benodigde aansluitingen zijn aanwezig om hier een extra doucheruimte te creëren. Een separaat toilet maakt deze verdieping compleet. In de duiventoren bevindt zich momenteel een ruimte die wordt gebruikt als recreatieruimte, maar die eenvoudig kan worden ingericht als derde slaapkamer. Vanuit de woonkamer leidt een prachtige, op maat gemaakte trap naar de verdieping, waar zich twee zeer ruime slaapkamers bevinden, voorzien van kwalitatief hoogwaardig laminaat. De eerste slaapkamer beschikt over een kleedruimte. In de duiventoren is een mooie badkamer ingericht met toilet, ligbad en wastafelmeubel. De tweede slaapkamer is eveneens zeer ruim en beschikt over een ingebouwde kast. Achter het hoofdeinde bevindt zich achter een scheidingswand een echte regendouche. Deze slaapkamer beschikt tevens over een eigen wastafel. Een kelder van circa 80 m2 Het souterrain van circa 80 m2 is zowel vanuit de woning als rechtstreeks van buitenaf toegankelijk. Omdat de kelder gedeeltelijk onder de grond ligt, heeft deze van nature een relatief stabiele temperatuur: ongeveer 20 oC maximaal in de zomer en 15 oC in de winter. De ruimte is daardoor uitstekend geschikt als wijnkelder, opslagruimte of werkplaats. Bij de entree bevindt zich een wastafel en voldoende ruimte om schoenen, jassen en kleding op te bergen, wat bijzonder praktisch is na een wandeling of buitenactiviteit. De kelder beschikt daarnaast over een grote ruimte

die momenteel als werkplaats wordt gebruikt, een wasruimte, een werkruimte en de opslagruimte voor de pellets. Een mooie stenen deur geeft vervolgens toegang tot buiten. De woning is aan beide zijden geschakeld. De scheidingsmuren tussen de woningen zijn echter bijzonder dik en zorgen voor een goede geluidsisolatie. Rondom de woning bevinden zich enkele andere huizen. Voor de woning loopt een klein weggetje dat uitsluitend door twee buren wordt gebruikt. Tuin, schuur en garage Aan de overkant van de straat ligt de tuin van circa 595 m2, die vlak is en eenvoudig naar eigen wens kan worden ingericht. Er staat een kleine schuur, vroeger in gebruik als stal, die tegenwoordig wordt gebruikt voor houtopslag en tevens over een bovenverdieping beschikt. Aan het andere uiteinde van het terrein bevindt zich een gerenoveerde garage, met een eigen onafhankelijke groepenkast / elektrische installatie en toegang tot de bovenverdieping via een uitschuifbare trap. Het is tevens mogelijk om een stopcontact of installatie voor het opladen van een elektrische auto toe te voegen, afhankelijk van de technische mogelijkheden en eventueel benodigde vergunningen. Onder voorbehoud van de benodigde vergunningen zou deze ruimte bijvoorbeeld kunnen worden verbouwd tot een gîte / vakantiewoning. De tuin wordt gedomineerd door een prachtige en imposante walnotenboom, die op warme zomerdagen voor aangename natuurlijke schaduw zorgt. Daarnaast is er een moestuin, zijn er verschillende plekken om te zitten en van de tuin te genieten en is er een overdekt terras tegen de schuur aangelegd. Omdat het terrein vlak is, kan hier uitstekend een zwembad worden aangelegd. Natuurliefhebbers zullen bovendien waarderen dat wandelroutes direct vanuit de woning bereikbaar zijn. Comfort en voorzieningen De woning is zeer goed geïsoleerd dankzij de muren, de dakisolatie en de dubbele beglazing. Ook op de eerste verdieping, inclusief de Velux-ramen, is dubbele beglazing aanwezig, met uitzondering van de badkamer in de duiventoren. De woning beschikt tevens over 4 RJ-netwerkaansluitingen, verdeeld over de woning. Hierdoor is een bekabelde internetverbinding mogelijk en hoeft er minder gebruik te worden gemaakt van Wi-Fi. Naast de Vermont Castings houtgestookte inbouwhaard van 8,5 kW in de woonkamer beschikt de woning over centrale verwarming met radiatoren, gevoed door een Ökofen-pelletketel uit 2022 in de kelder. De verwarming kan op afstand worden bediend. De opslagruimte biedt plaats aan maximaal 5 ton pellets. De huidige eigenaren gebruiken ongeveer 1 ton per jaar. De woning beschikt tevens over glasvezelinternet. Een ideale ligging in de Lot De woning ligt in de buurt van Bio en Gramat. In Gramat vindt u alle belangrijke voorzieningen, waaronder supermarkten, winkels, restaurants, medische voorzieningen, bouwmarkten en andere dagelijkse voorzieningen. Ook Saint-Céré biedt tal van winkels en diensten. In juli en augustus organiseert Bio iedere donderdagavond een gourmetmarkt met livemuziek. Een uitstekende gelegenheid om te genieten van de gezellige sfeer van het dorp en van lokale producten. Het gehucht beschikt daarnaast over een oude gemeenschappelijke broodoven die deel uitmaakt van het lokale erfgoed, net als de woning zelf. Alle bewoners van het gehucht kunnen hiervan gebruikmaken. Eenmaal per jaar wordt er onder de buren van het gehucht een broodfeest georganiseerd, waarmee deze gezellige traditie en de warme gemeenschapszin van de omgeving in stand worden gehouden. De woning vormt bovendien een uitstekende uitvalsbasis om de vele toeristische bezienswaardigheden van de regio te ontdekken, waaronder Rocamadour en de Gouffre de Padirac. De nabijgelegen Dordogne biedt tal van buitenactiviteiten, waaronder kanovaren. Een charmante woning met royale leefruimtes, een rustige omgeving en tal van mogelijkheden, gelegen in een bijzonder geliefd deel van de Lot. ENERGIE-INFORMATIE Energielabel: C 119 kWh/m2/jaar Klimaatlabel: A 3 kg CO2/m2/jaar Geschatte jaarlijkse energiekosten: tussen € 1.420 en € 1.960 per jaar (gemiddelde energieprijzen, geïndexeerd op 2023). VERKOOPVOORWAARDEN Verkoopprijs: € 275.600 (makelaarskosten voor rekening van de verkoper). Informatie over de risico’s waaraan deze woning is blootgesteld, is beschikbaar op de website van Géorisques: (gebruik het formulier om te reageren) CONTACT & JURIDISCHE INFORMATIE Advertentie opgesteld onder de redactionele verantwoordelijkheid van EI Marie Louise Kruiper, zelfstandig commercieel agent voor SARL Côté France (zonder het aanhouden van gelden), ingeschreven bij het RSAC van Cahors onder nummer (gebruik het formulier om te reageren) , houder van de beroepskaart namens SARL Côté France. E-mail: m.l. (gebruik het formulier om te reageren) Talen: Frans, Nederlands, Engels, Duits Tel.: +33 (0)6 (gebruik het formulier om te reageren) Côté France Frans-Belgisch vastgoednetwerk Aankoop, verkoop, verhuur, investering, verhuurbeheer,

aankoopbegeleiding (gebruik het formulier om te reageren) Advertentie aangeboden door een commercieel agent

gegevens woning

Franimo id:	**7402720**
referentie:	**KMVMA1500009013**
nabij of in:	**Albiac**
regio:	**Occitanië**
woningtype:	**huis**
kamers:	**4**
opp. woning:	**145 m2**
opp. terrein:	**720 m2**
prijs:	**€ 275.600**

contact

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