FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/huis/frankrijk/plaats/arblade-le-haut-32110/7385225/

huis te koop Arblade-le-Haut, Gers (Frankrijk)





Op slechts 1,5 km van het levendige marktstadje Nogaro, in het hart van de Gers in Occitanië, ligt dit uitzonderlijke, volledig gerestaureerde landgoed met circa 620 m² woonoppervlakte, gelegen op een prachtig aangelegd en bosrijk terrein van 6.200 m². De combinatie van authentieke Gascognese charme, modern wooncomfort en uitstekende energieprestaties maakt dit een unieke kans voor wie op zoek is naar een prestigieuze woning, een luxe tweede verblijf of een direct exploiteerbare toeristische onderneming in één van de mooiste regio's van Zuidwest-Frankrijk.De ligging is een van de grootste troeven van het landgoed. Het bevindt zich direct aan de beroemde pelgrimsroute naar Santiago de Compostela (GR65), die jaarlijks meer dan 10.000 pelgrims trekt, en op slechts 2 km van het internationaal bekende Circuit Paul Armagnac in Nogaro, waar jaarlijks meer dan 200.000 bezoekers komen. Hierdoor biedt het landgoed uitstekende mogelijkheden voor de exploitatie van luxe gîtes, chambres d'hôtes, wellness- en yogaretreats, groepsaccommodatie, een boetiekrestaurant of een evenementenlocatie.Het geheel bestaat uit een elegante hoofdwoning, een volledig ingerichte gastenaccommodatie, een vrijstaand chalet bij het zwembad, diverse bijgebouwen en een prachtig aangelegde tuin die rust, privacy en functionaliteit perfect combineert. De woning is zorgvuldig gerenoveerd en voorzien van dubbele beglazing, uitstekende isolatie, centrale verwarming op gas, airconditioning en 3 kW zonnepanelen voor eigen stroomverbruik én teruglevering aan het elektriciteitsnet. De individuele riolering voldoet aan de geldende normen, waardoor het landgoed direct zonder grote investeringen kan worden betrokken of geëxploiteerd.De hoofdwoning beschikt over circa 462 m² woonoppervlakte verdeeld over drie verdiepingen. Via een indrukwekkende entreehal van 28 m² met een fraaie originele trap bereikt u een ruime woonkamer van 48 m², een formele eetkamer, een tweede eetkamer, een badkamer en een apart toilet.Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, elk voorzien van een eigen badkamer, toilet en airconditioning. Daarnaast is er een vierde slaapkamer en een brede overloop die het gevoel van ruimte en licht versterkt.De volledige tweede verdieping is ingericht als een zelfstandig appartement van circa 130 m² met een eigen keuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer en toilet. Deze verdieping is ideaal als privéwoning voor de eigenaren of als exclusieve gastenverblijf.Aansluitend aan de hoofdwoning bevindt zich een volledig ingerichte gastenaccommodatie van circa 150 m² met een semi-professionele keuken, een tweede keuken, een ruime woonkamer, drie slaapkamers, twee badkamers en twee aparte toiletten. Deze indeling is perfect geschikt voor de exploitatie van chambres d'hôtes, gîtes of het ontvangen van groepen en retraites.Naast het zwembad bevindt zich een charmant vrijstaand chalet van ongeveer 24 m² met een

slaapkamer, badkamer en toilet. Dit biedt extra mogelijkheden voor vakantieverhuur of het ontvangen van familie en vrienden.Buiten vormt het landgoed een oase van rust en privacy. Het fraai aangelegde park met volwassen bomen biedt schaduw en een aangename sfeer gedurende het hele jaar. Het verwarmde zwembad van 8 x 4 meter wordt omringd door terrassen waar u optimaal kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast beschikt het terrein over een moestuin, meerdere kassen, een boomgaard met diverse fruit- en notenbomen en een eigen waterput. Een garage met werkplaats van circa 100 m² en een hangar van 50 m² maken het geheel compleet.Dit uitzonderlijke landgoed is ideaal voor wie een stijlvolle privéwoning zoekt, maar ook voor ondernemers die een succesvolle toeristische activiteit willen ontwikkelen. Dankzij de negen slaapkamers, meerdere woonruimtes, verschillende keukens en zelfstandige accommodaties biedt het uitstekende mogelijkheden voor luxe vakantieverhuur, chambres d'hôtes, wellnessretraites, pelgrimsaccommodatie, groepsverblijven of comfortabel wonen met meerdere generaties onder één dak.Ondanks de rustige landelijke ligging zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het centrum van Nogaro, met supermarkten, restaurants, cafés, scholen, medische voorzieningen en de gezellige wekelijkse markt, ligt op slechts enkele minuten afstand. De historische plaatsen Eauze en Aire-sur-l'Adour zijn eenvoudig bereikbaar en het wereldberoemde Jazzfestival van Marciac ligt op ongeveer 35 minuten rijden. De internationale luchthaven van Pau bevindt zich op circa 1 uur en 15 minuten, Toulouse-Blagnac op ongeveer 1 uur en 30 minuten en Bordeaux op ongeveer 2 uur rijden. Dankzij de nabijgelegen A65 zijn de rest van Occitanië, Nouvelle-Aquitaine en de Atlantische kust uitstekend bereikbaar.Met zijn authentieke karakter, royale woonoppervlakte, moderne voorzieningen en uitzonderlijke commerciële mogelijkheden is dit een zeldzame kans op de vastgoedmarkt van de Gers. Of u nu droomt van een exclusieve familieresidentie, een rendabele toeristische onderneming of een combinatie van beide, dit bijzondere landgoed biedt een unieke levensstijl én een uitstekende investering in het hart van Zuidwest-Frankrijk. 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 2025 : 6950€ ~ 9410€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : (gebruik het formulier om te reageren) - Jane SNOW - Agent commercial - EI - RSAC RSAC AUCH (gebruik het formulier om te reageren) %

gegevens woning

Franimo id:	**7385225**
referentie:	**JS08**
nabij of in:	**Arblade-le-Haut**
regio:	**Occitanië**
woningtype:	**huis**
kamers:	**12**
opp. woning:	**600 m2**
opp. terrein:	**6236 m2**
prijs:	**€ 599.000**

contact

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