

Ein Anwesen wartet auf seinen neuen Besitzer....



Lebensgefühl pur

Auf einen Blick

Lage: Domaine in Gan, Frankreich

Anzahl Zimmer: 11

Wohnfläche: ca. 282 m², erweiterbar

Zustand: sehr gut

Nutzfl. : ca. 250 m²

Grundstück : ca. 30.000 m²

Kaufpreis: Euro 1.100.000,-

Garage: 2 Plätze



Treten Sie ein....

L`Armadiere, Gan

Seite 2

Objektbeschreibung

Ein Anwesen, das keine Wünsche offen lässt. Schon der Eingangsbereich mit einer französischen Kassettendecke lässt Sie die Besonderheiten dieses Hauses erspüren. Hier wurde sehr viel Wert auf Schönheit und Wohlbefinden gelegt. Über eine Galerie erreicht man den Mittelpunkt des Hauses, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ca. 52 qm, mit einem Freisitz im Osten und der grossen Terrasse im Süden, die sich fast über die gesamte Breite des Hauses erstreckt und Ihnen einen wunderbaren Blick auf die Berge der Pyrenäen ermöglicht. Ob Sie Gäste haben oder sich allein verwöhnen. In der voll ausgestatteten, neuen Granitküche im Provençestil wird jedes Essen zum Festmahl und liesse sich auch im angrenzenden Speisezimmer servieren. Die Mastersuite, ca. 52 qm, umfasst ein grosses Schlafzimmer, eine Ankleide und ein grosszügiges Bad mit im Boden eingelassener Wanne sowie vergoldeten Armaturen.

Im 1.OG. befinden sich 2 grosse Schlafzimmer mit Bad ensuite sowie ein weiteres Schlafzimmer. Ein weiterer nach Süden und Osten ausgerichteter Raum kann vielseitig als Büro, Bibliothek oder auch als Schlafzimmer genutzt werden. In Verbindung mit dem angrenzenden Raum kann dort eine weitere luxuriöse Suite entstehen. Das DG bietet wegen seiner grossen Höhe noch Ausbaureserve.

Der Keller ist teilweise ebenerdig mit leichtem Zugang nach draussen und bietet weitere Ausbaumöglichkeiten. Eine Kühlkammer, diverse Einbauschränke, Waschküche und die Doppelgarage befinden sich zusätzlich noch im Keller. Momentan wird eine neue, ökologische Pellet / Holzhackselheizung eingebaut, die auch mit Solar kombiniert werden kann.

Am Waldrand befindet sich eine Remise mit ca. 70 qm, die sich zu einer separaten Unterkunft ausbauen lässt.



leben in Frankreich...



Stil liegt in der Luft....

Lage des Objektes in ...



Das Anwesen bietet durch seine gemütliche Ausstrahlung den Rahmen für ein reines Familienleben, ist aber auch ideal für die Kombination Arbeiten und Wohnen. Momentan wird es u.a. teilweise auch als Tagungsort und für Seminare genutzt.

Das ca. 30.000 qm grosse Grundstück, befindet sich uneinsehbar in den Hügeln des Jurançon. Das Weinbaugebiet Jurançon liegt in den Ausläufern der Pyrenäen im Südwesten der Weinbauregion Sud-Ouest und ist bekannt für seinen sehr guten Wein.

Um das Anwesen herum erstreckt sich ein sehr gepflegter Park mit Zierstreuchern.

Eingebettet darin liegt das mit Mosaik ausgekleidete Schwimmbad (6 x 13 m) in Sichtweite der Terrasse. Ein kleines Biotop befindet sich auf einem höher gelegenen Teil des Grundstücks und in einem kleinen Waldstück befindet sich noch ein kleiner Stall.

Die Lage ist wunderbar vor den Toren von Pau – einer Stadt mit viel Geschichte und Kultur. Die Gegend ist ein wahres Schatzkästlein in historischer und kulinarischer Hinsicht. Viele attraktive Möglichkeiten liegen praktisch vor der Tür. Ein Skiparadies in unmittelbarer Nähe, die Wellen des Atlantik sind in ca. 1,5 Std. erreichbar, die Innenstadt von Pau und der Golfplatz in ca. 20 Min sowie der Flughafen von Pau in 30 Min. Von dort fliegt die Ryanair täglich nach London und zurück.

Auch der weltbekannte Wallfahrtsort Lourdes ist in ca. 30 Min. zu erreichen.

Die Verkaufsmodalitäten

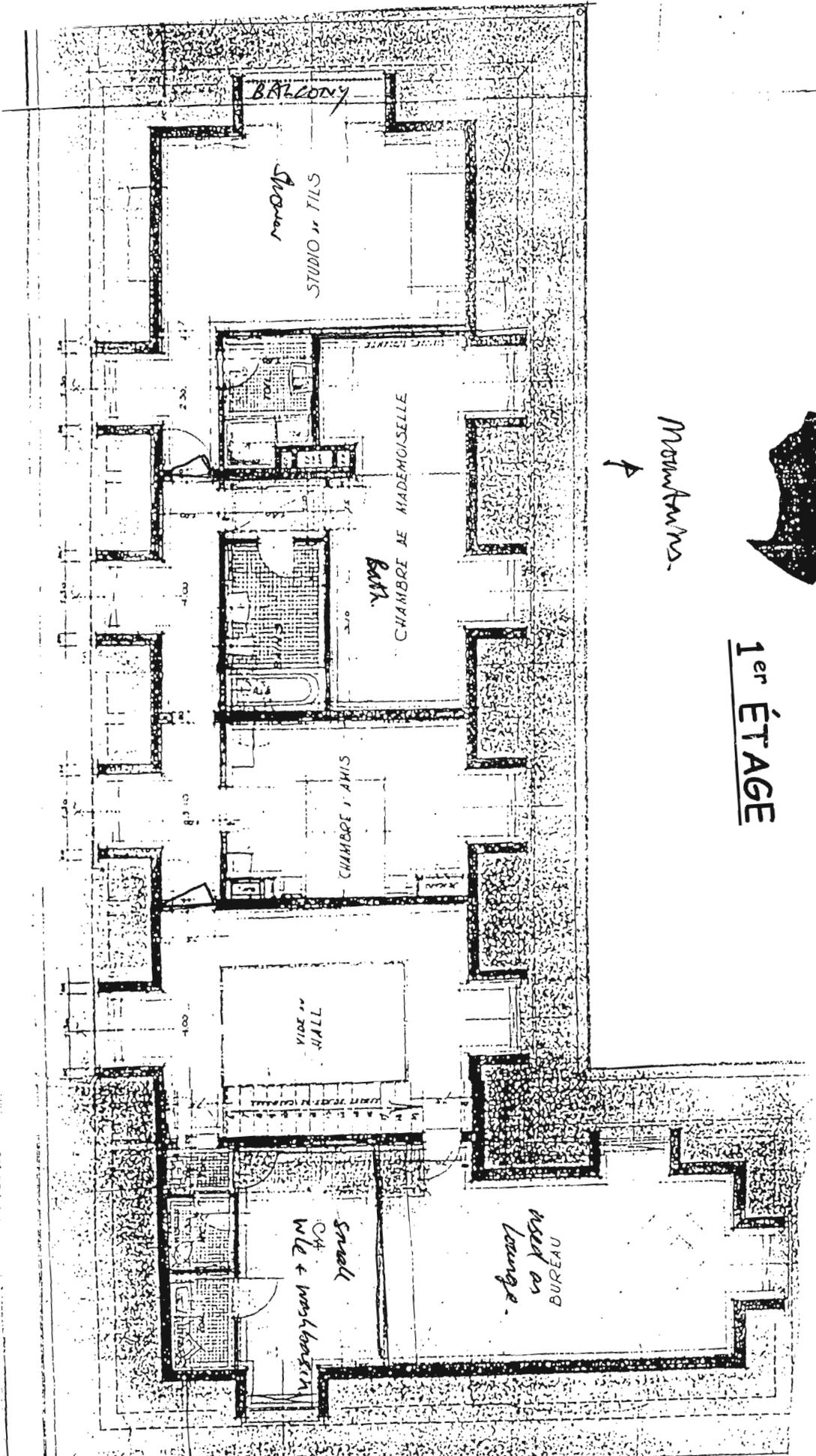
Verkaufspreis	Euro 1.100.000,-
Offerte	unverbindlich und freibleibend Zwischenverkauf vorbehalten Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, können jedoch für die Aktualität der uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben keine Gewähr übernehmen.
Kaufvertrag	Wesentliche Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none">- Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer wird vom Verkäufer bezahlt.- Steuern sowie die Notar- und Umschreibungskosten sind von Käufer zu tragen.
Lieferung	nach Vereinbarung





1^{er} ÉTAGE

Montreux.



Rez-de-Chaussée

BALCON

GRAND SALON

S.A.M.

CUISINE

GALERIE

TERRASSE

Veranda

Terrasse

EG

BAINS

DRESSING ROOM

CHAMBRE M. & MME

TERRASSE

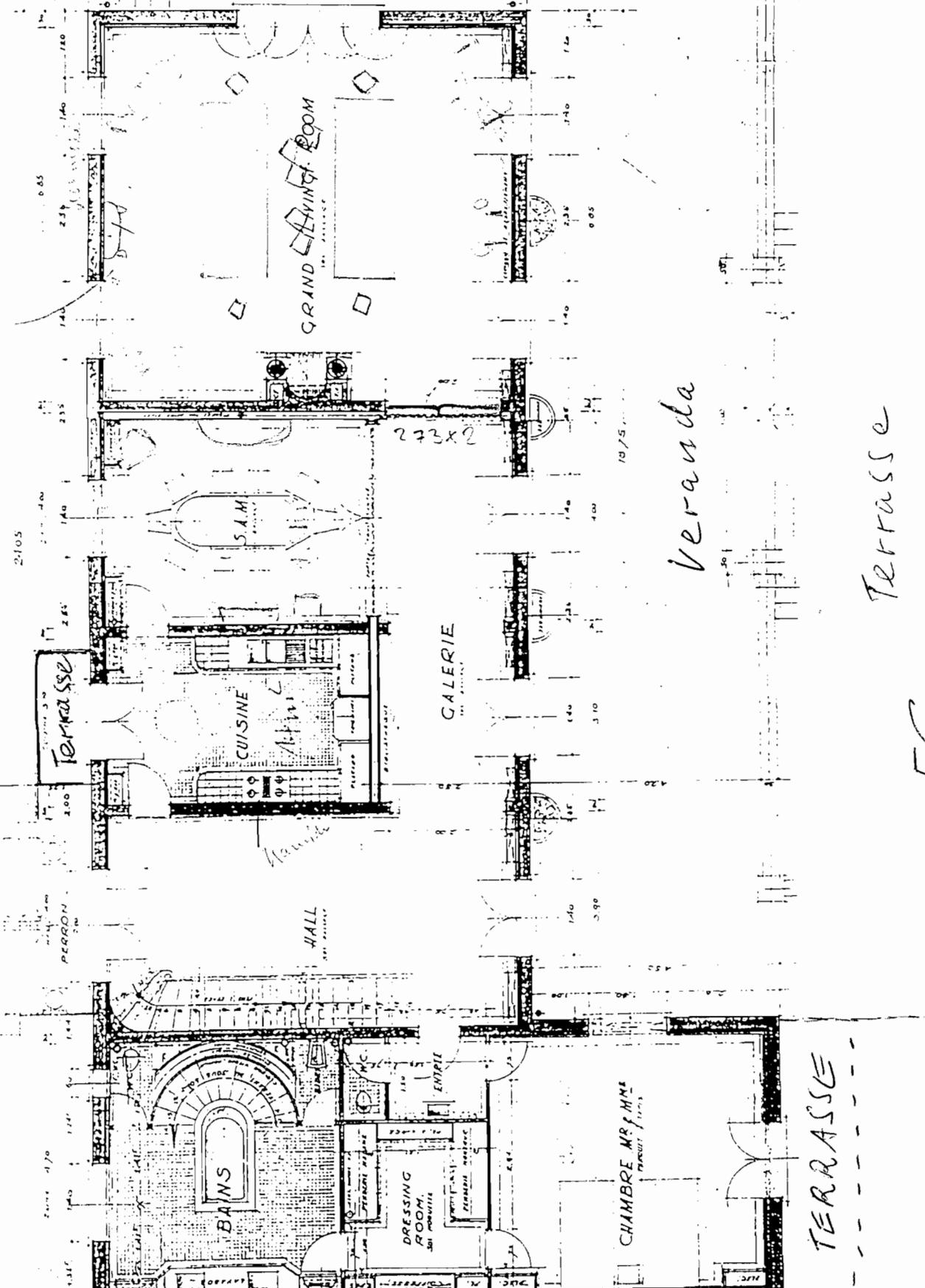


TABLEAU DES SURFACES

		52, m²
séjour	6,80 x 7 m	17,60 m ²
salle à manger	4 x 4,5 m	18,00 m ²
cuisine	3,10 x 4,5 m	14,00 m ²
hall d'entrée	4 x 7 m	28,00 m ²
dégagement vers séjour	7 x 2,5 m	17,50 m ²
suite du Rez-de-chaussée avec chambre	5 x 4,5 m	22,50 m ²
dressing, W.C., hall privé	2,5 x 4,5 m	11,25 m ²
salle de bains	4 x 4,5 m	18,00 m ²
		SOUS-TOTAL 177,00 m ²
terrasse fermée et chaufferie	18,75 x 4,2 m	79,00 m ²
REZ-de-CHAUSSÉE		TOTAL 256,00 m²
DEMI SOUS-SOL et REZ-DE-JARDIN		250,00 m²
grande chambre au dessus de la suite du Rez-de-chaussée	3 x 6 m	18,00 m ²
petite chambre	2,25 x 3,8 m	8,50 m ²
ensemble sanitaire attenants	1 x 4 m	4,00 m ²
chambre d'amis	3 x 4,25 m ²	12,50 m ²
chambre de mademoiselle	2,25 x 6,75 m	14,00 m ²
salle de bains attenante	1,7 x 3 m	5,00 m ²
dégagement		2,00 m ²
studio du fils	3,25 x 5,25 m	17,00 m ²
toilettes	1,5 x 2,25 m	3,50 m ²
dégagement	9,5 x 1 m	9,50 m ²
hall		11,00 m ²
1^{er} ÉTAGE		TOTAL 105,00 m²
TOTAL		600,00 m²
dont 250 m ² en sous-sol, et 79 m ² de terrasse fermée et habitable		