

Exposé

Landhaus in Lesparre-Médoc

Herrliches Anwesen im Médoc - Südwestfrankreich - 20 km vom Atlantik



Objekt-Nr. **OM-264054**

Landhaus

Verkauf: **888.700 €**

33340 Lesparre-Médoc
Aquitaine
Frankreich

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	6.300,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	9
Zimmer	14,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	535,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein großzügiges Anwesen mit 535 m² Wohnfläche, lichtdurchflutet, welches Ihnen viele wunderbare Möglichkeiten bietet.

Voll umschlossener Park mit 6300 m², altem Baumbestand und Obstbäumen.

Herz des Anwesens ist der Pool mit 5 x 12 m (Salzwasser).

Das Grundstück ist nicht einsehbar und gewährt Ihnen absolute Privatsphäre.

Das Anwesen besteht aus 2 Wohngebäuden und Nebengebäuden.

Der älteste Gebäudeteil stammt aus dem Jahr 1870.

Ein Wohngebäude wurde zuletzt in 2013 authentisch renoviert. 300 m² Wohnfläche teilen sich auf in Salon, Esszimmer mit amerikanischer Küche, 5 Schlafzimmern und 3 Badezimmern (2 davon ensuite).

Dieser Hausteil wird beheizt durch eine Gas-Zentralheizung (2013).

Die Sauna mit direktem Ausgang zum Garten wurde 2015 installiert.

Zwei offene Kamine schaffen Behaglichkeit.

Im anschließenden Gebäudeteil wurde 2013 die ehemalige „Garage“ zum Wohnhaus mit 240 m² Wohnfläche neu und modern ausgebaut.

Großer Wohn- Ess-Bereich mit amerikanischer Küche, 4 Schlafzimmer und 3 Bäder (eines davon ensuite).

Von drei Seiten strömt das Licht ins Haus.

Die Süd-West-Terrasse betreten Sie durch eine sehr große Schiebefenstertür.

Die Wärmepumpe beheizt das Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung und in der Etage heizen Elektroheizkörper mit Wärmespeicher.

Alternativ kann auch mit dem Designkaminofen der Wohn- und Schlafbereich geheizt werden.

Der wunderschöne Weinkeller bietet bis zu 1200 Flaschen Wein den idealen Lagerplatz.

Leben Sie Ihren Traum im Südwesten Frankreichs, nur 20 km vom Atlantik entfernt.

Ausstattung

535 m² Wohnfläche bietet insgesamt 14 großzügige Zimmer. Zwei große Wohnzimmer. Zwei amerikanische Küchen jeweils mit sehr großem Esszimmer. 3 Schlafzimmer mit Bad ensuite. 6 weitere Schlafzimmer teilen sich 3 Badezimmern mit jeweils Dusche, 2 Waschbecken, WC und teilweise Bidet. Ein separates Gäste-WC. Im renovierten Gebäudeteil haben Sie Original-Fliesen aus dem Médoc, Original-Parkettboden und Sisalteppich.

Im neuausgebauten Gebäude moderne helle Bodenfliesen (Fußbodenheizung), sichtbare Natursteinwände neu ausgefugt. In der Etage hinterlüftete Trockenbauweise und Fußboden aus Echtholzparkett.

Möchten Sie 1200 Flaschen Wein lagern? Kein Problem! Dafür haben Sie einen außergewöhnlich schönen privaten Weinkeller im Haus.

Alle Fenster sind moderne Kunststofffenster 2-fach isoliert. Alle Badezimmern sind modern ausgestattet.

Der große Pool im Zentrum des Parks bildet das Herzstück des Anwesens. 5 x 12 m laden zum Schwimmen ein. Das Salzwasser schont Ihre Haut und Ihre Augen. In der Übergangs- und Winterzeit haben Sie mit der Sauna eine Wohlfühlloase. Auch die offenen Kamine und der Designerofen tragen dazu bei.

Die großzügige Garage mit 100 m² kann mehr als 4 Fahrzeuge aufnehmen. Die Dependancen und die Garage können ohne großen Aufwand zu Wohnfläche ausgebaut werden (max. 400 m²).

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir können Ihnen ein ausführliches Exposé mit zusätzlichen Informationen u. Planunterlagen zukommen lassen. Hierfür, sowie für eine gute Erreichbarkeit, bitten wir Sie, uns Ihre Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse) zur Verfügung zu stellen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Auskünfte an Interessenten erteilen können, die anonym bleiben möchten.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf per E-Mail: paradis33@gmx.net

Lage

Im Zentrum des Médoc liegt Ihr neues Anwesen. Am Rande des größten Weinanbaugebietes der Welt - dem Bordeaux-Wein - und nur 20 km entfernt vom Atlantik mit seinen 300 km langen Sandstränden. Bordeaux im Süden und Soulac-sur-Mer im Norden. Saubere, klare Luft ermöglicht es Ihnen, die Sterne und sogar die Milchstraße leuchten zu sehen. Freundliche Menschen, angenehmes Leben, in einer der schönsten Regionen Frankreichs, am Rande einer Kleinstadt mit sehr guter Infrastruktur. Wälder mit Pinien und Eichen, Rehen, Hirschen und Wildschweinen. Im Frühling und Herbst können Sie Steinpilze und Pfifferlinge finden und mit einem exzellenten lokalen Rotwein (z. Bsp. einem Château Latour) genießen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Anwesen von oben



Salon im neuen Hausteil

Exposé - Galerie



Küche im neuen Hausteil



Schlafzimmer im neuen Hausteil

Exposé - Galerie



Bad im neuen Hausteil



Bad im neuen Hausteil

Exposé - Galerie



Hausansicht



Salon im grossem Trakt

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im grossem Trakt



Bad im grossem Trakt

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Sicht vom Eingang

Exposé - Galerie



Sauna



Anwesen - übersicht

Exposé - Galerie



Médoc-Atlantik-20 km entfernt



Lounge im Park von 6300 m2

Exposé - Galerie



Gebäudekomplex - Panorama



Nebengebäude und Garage

Exposé - Galerie



Nebengebäude



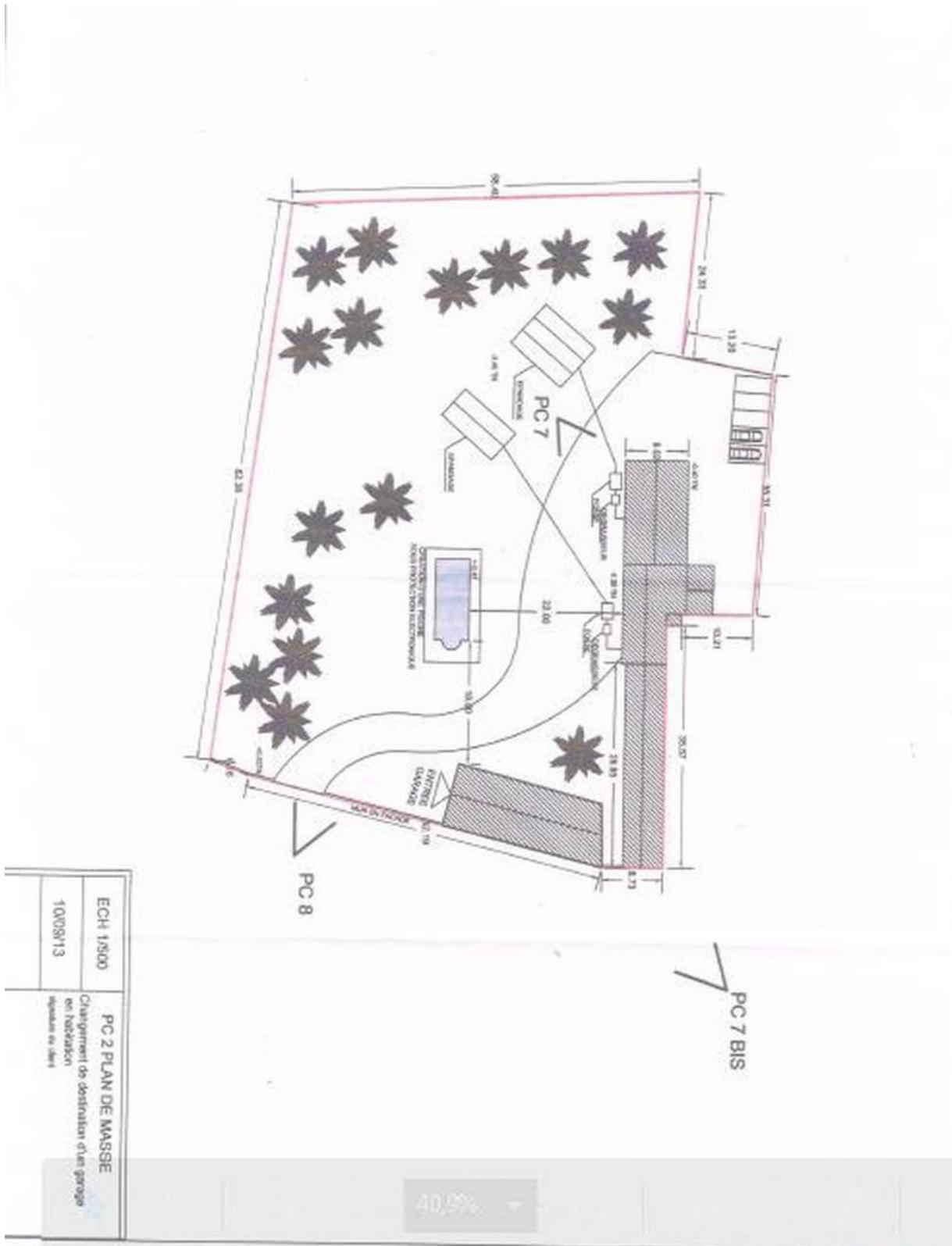
Panoramabild 1

Exposé - Galerie



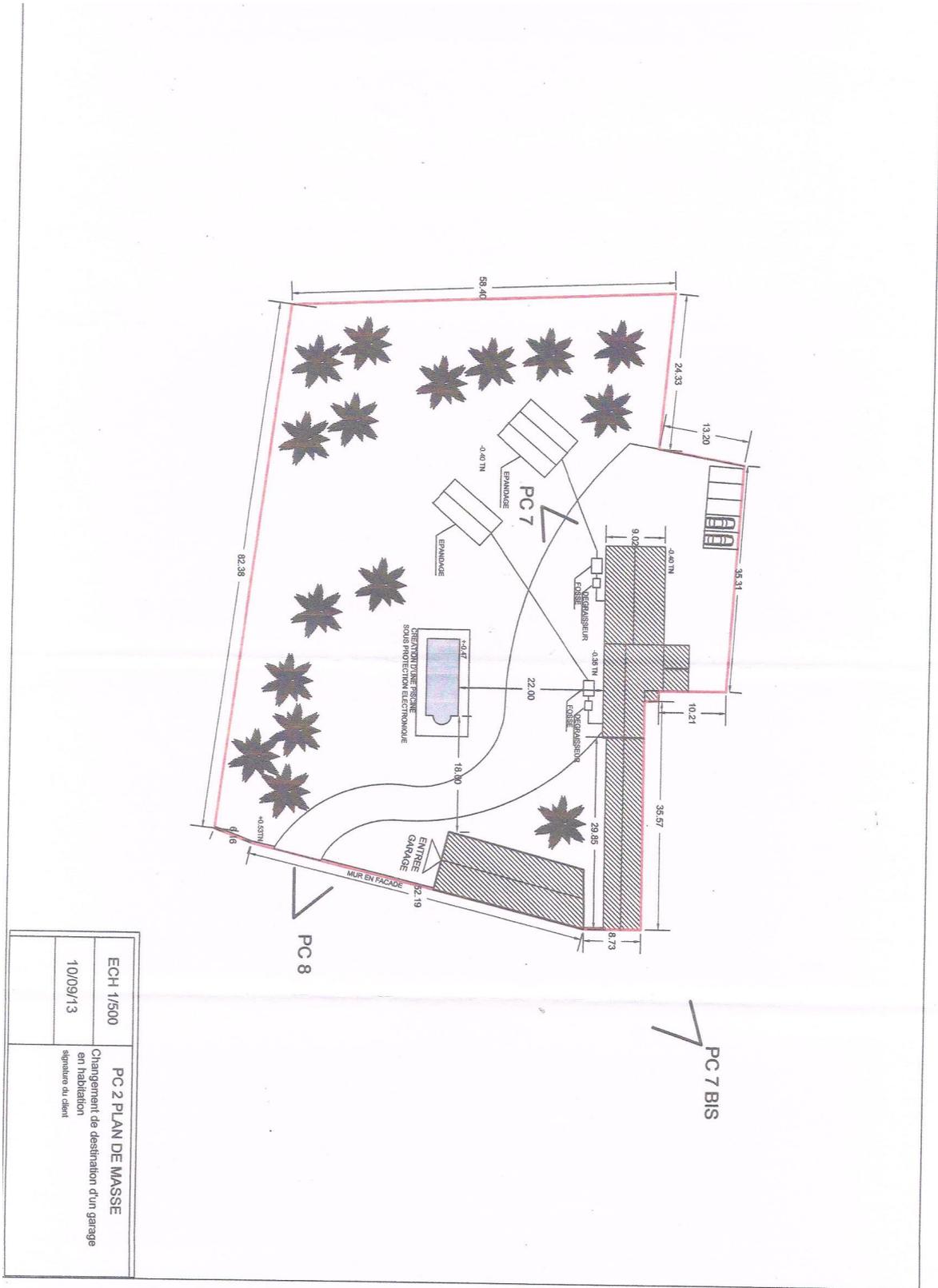
Panoramabild 2

Exposé - Grundrisse



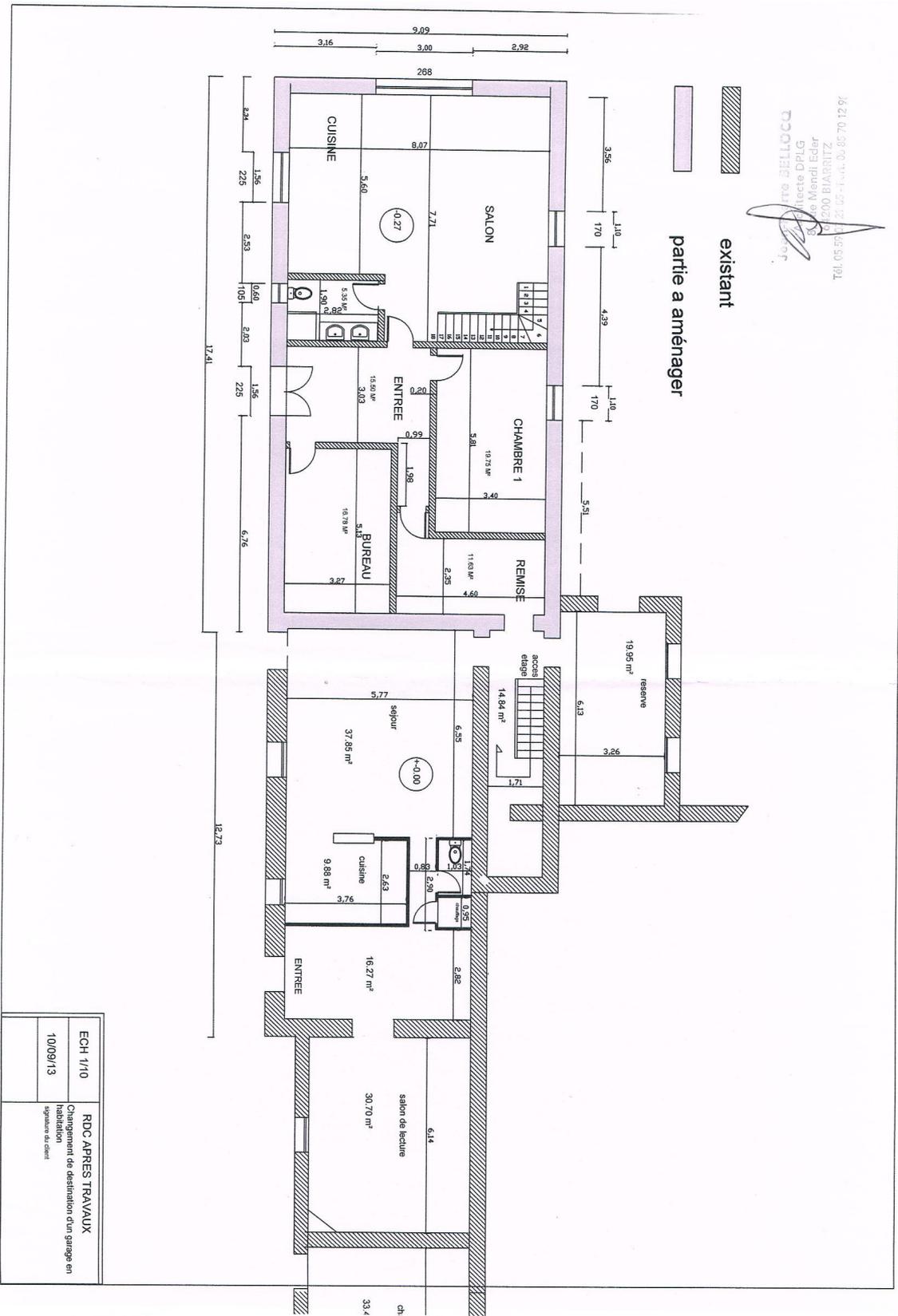
Plan Grundstücksübersicht

Exposé - Grundrisse



ECH 1/500	PC 2 PLAN DE MASSE Changement de destination d'un garage en habitation signature du client
10/09/13	

Exposé - Grundrisse



Jean-Michel BELLOCCO
 Architecte DPLG
 30 rue Mendel-Elder
 63000 BIAARRITZ
 Tél. 05 55 00 25 47 - Fax 05 55 70 12 91

