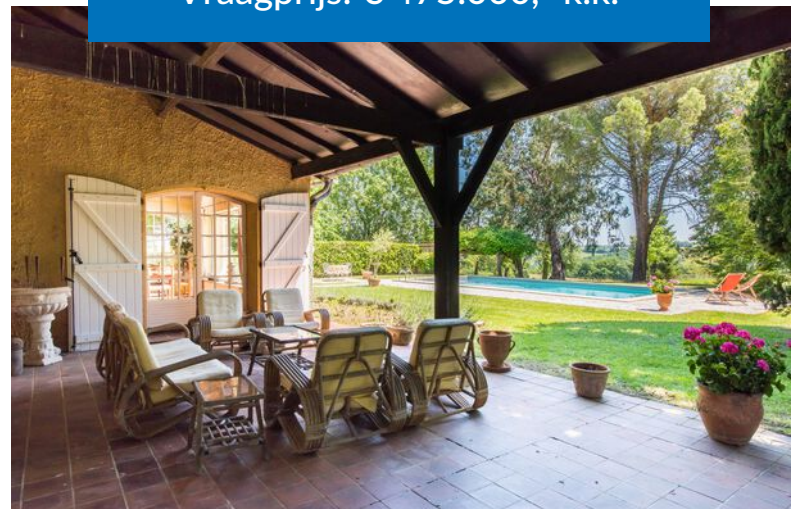




36 LES SALARES - 31230 SALHERM, FRANKRIJK



Vraagprijs: € 475.000,- k.k.



KENMERKEN



Woonoppervlakte: ca. 250 m²



Luchthaven Toulouse ca. 55 min. rijafstand



Perceel opp.: ca. 172.459 m²



Levensloopbestendige woning



Badkamers: 3



Vrijstaande villa met zwembad



Slaapkamers: 5



Uitzicht op de Pyreneeën



Dop Makelaars biedt aan: 36 Les Salares, 31230 te Salherm, Frankrijk

Dop Makelaars biedt aan: 36 Les Salares, 31230 Salherm, Frankrijk.

Charmante Franse villa met gastenverblijf, zwembad, boomgaard en panoramisch uitzicht op de Pyreneeën.

Op een prachtige locatie nabij het charmante dorp Salherm, in het departement Haute-Garonne, ligt deze bijzondere vrijstaande villa met gastenverblijf, groot zwembad, dubbele garage en een perceel van maar liefst circa 172.459 m² eigen grond. Vanuit de woning geniet u dagelijks van een fenomenaal uitzicht over de groene vallei en de majestueuze Pyreneeën. Hier ervaart u de rust en ruimte van het Franse platteland, zonder volledig afgelegen te wonen.

Deze sfeervolle familiewoning combineert authentieke Franse charme met volop leefruimte en veelzijdige gebruiksmogelijkheden. Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning bovendien uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen. Daarnaast biedt het separate woongedeelte uitstekende mogelijkheden voor gasten, familie of recreatieve verhuur.

Via de lange oprijlaan bereikt u het perceel, waar direct de rust en privacy voelbaar zijn. De woning ligt volledig vrij en wordt omringd door eigen grond met weilanden, bomen, wandelpaden en een fraaie boomgaard met onder andere peren-, pruimen- en kersenbomen.

Indeling

Begane grond

De entree bevindt zich centraal in de woning en biedt toegang tot een separaat toilet, de installatieruimte met oliegestookte verwarming, de bijkeuken en de woonkamer.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning en beschikt over grote raampartijen waardoor het omliggende landschap als het ware onderdeel wordt van het interieur. Vanuit de woonkamer bereikt u de grote deels overdekte veranda, waar u vrijwel het gehele jaar kunt genieten van het spectaculaire uitzicht over de vallei en de Pyreneeën.

Aangrenzend bevindt zich de sfeervolle eetkamer met een authentieke pizzaoven en een open haard, een heerlijke plek om lange avonden met familie en vrienden door te brengen.

Daarnaast beschikt de woning over een separate televisiekamer met een tweede open haard. Deze ruimte kan desgewenst tevens uitstekend functioneren als extra slaapkamer, kantoor of hobbyruimte.

De ruime woonkeuken heeft een gezellige landelijke uitstraling en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat, een afzuigvoorziening, een vaatwasser, een spoelbak, een koelkast in SMEG-uitvoering en diverse werk- en bergruimten.

Vanuit de eetkamer bereikt u een tweede woongedeelte met een eigen entree. Dit gedeelte beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond en vormt daarmee een ideaal gastenverblijf of guesthouse.

De badkamer op de begane grond is voorzien van een ligbad, een douche (in het bad), een wastafel, een wastafelmeubel, een toilet en een bidet.

Dop Makelaars biedt aan: 36 Les Salares, 31230 te Salherm, Frankrijk

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de ruime overloop.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers met toegang tot een gedeeld balkon, vanwaar u een schitterend uitzicht heeft over het omliggende landschap. Verder bevinden zich op deze verdieping nog twee royale slaapkamers aan de tuinzijde.

De eerste badkamer op deze verdieping beschikt over een ligbad, een wastafel en een aangrenzende sauna. De tweede badkamer is voorzien van een inloopdouche, een toilet, een wastafel en een bidet.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping nog een separate sportruimte.

In totaal beschikt de woning over circa 13 kamers, waaronder 5 slaapkamers, 3 badkamers, diverse leefruimtes en multifunctionele vertrekken.

Buitenleven

Ook buiten heeft deze woning bijzonder veel te bieden.

Rondom de woning ligt een royale tuin waar u op ieder moment van de dag een zonnige of juist schaduwrijke plek kunt vinden. De tuin sluit naadloos aan op het omliggende landschap en biedt optimale privacy.

Een absoluut hoogtepunt vormt het privézwembad van circa 5 x 10 meter, voorzien van een diep gedeelte van circa 2 meter. Het zwembad werkt op chloorbasis en is recent voorzien van een nieuw filtersysteem (2024).

De uitgestrekte boomgaard met peren-, pruimen- en kersenbomen zorgt voor een authentieke Franse sfeer en maakt het buitenleven compleet.

Verder beschikt het perceel over een grote dubbele garage, diverse opslag- en werkruimten, een septic tank, ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en er is een beheerder beschikbaar voor tuin- en woningonderhoud.

Omgeving

De woning bevindt zich in een rustige en landelijke omgeving, op slechts enkele minuten van diverse authentieke Franse dorpen waar u terecht kunt voor dagelijkse voorzieningen, restaurants, markten en terrassen.

De regio staat bekend om haar uitgestrekte natuur, glooiende heuvels, historische dorpjes en het indrukwekkende uitzicht op de Pyreneeën. Wandelen, fietsen, paardrijden en genieten van de Franse levensstijl staan hier centraal.

Ondanks de rustige ligging is de bereikbaarheid uitstekend. Vanuit Nederland en België bereikt u de woning comfortabel per auto. Daarnaast ligt de internationale luchthaven van Toulouse op goed bereikbare afstand, met directe verbindingen naar diverse bestemmingen binnen Europa.

Ook moderne voorzieningen zijn aanwezig: glasvezel ligt reeds aan de weg, waardoor aansluiting mogelijk is.

Een uitzonderlijk object voor liefhebbers van ruimte, natuur en het authentieke Franse leven. Een plek waar iedere dag voelt als vakantie en waar rust, comfort en vrijheid samenkomen. Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging om deze bijzondere woning en haar unieke omgeving zelf te ervaren.

Vraagprijs: € 475.000,- k.k. (inventaris in overleg)

BIJZONDERHEDEN

- vrijstaande villa;
- gelegen aan 36 Les Salares te Salherm, Frankrijk;
- woonoppervlakte ca. 250 m²;
- perceeloppervlakte ca. 172.459 m²;
- 13 kamers;
- 5 slaapkamers;
- 3 badkamers;
- ruime keuken met inbouwapparatuur;
- levensloopbestendige woning;
- gastenverblijf met eigen entree mogelijk;
- grote dubbele inpandige garage;
- lange oprijlaan;
- prachtig uitzicht op de vallei en de Pyreneeën;
- royale tuin rondom met veel zon;
- boomgaard met fruitbomen;
- privézwembad met nieuw filtersysteem uit 2024;
- overdekte veranda met uitzicht;
- eetkamer met pizzaoven en open haard;
- tv-kamer met open haard;
- septic tank aanwezig;
- glasvezel aan de weg;
- beheerder beschikbaar voor onderhoud;
- bouwjaar >1949;
- rustige ligging nabij diverse dorpen;
- luchthaven Toulouse op ca. 55 min. rijafstand;
- vraagprijs € 475.000,- k.k. (inventaris in overleg)

































PLATTEGROND

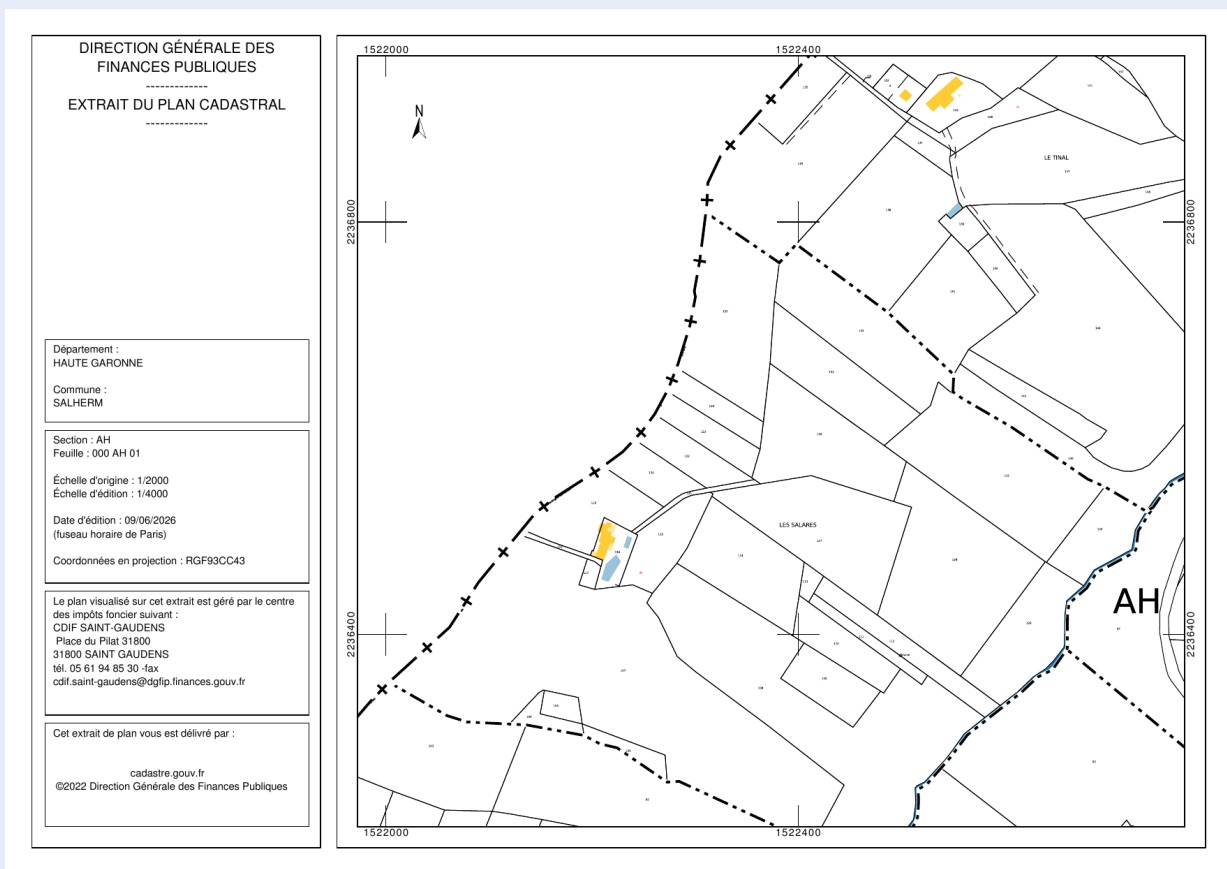
Constat de repérage Amiante n° 26/DI31/1891



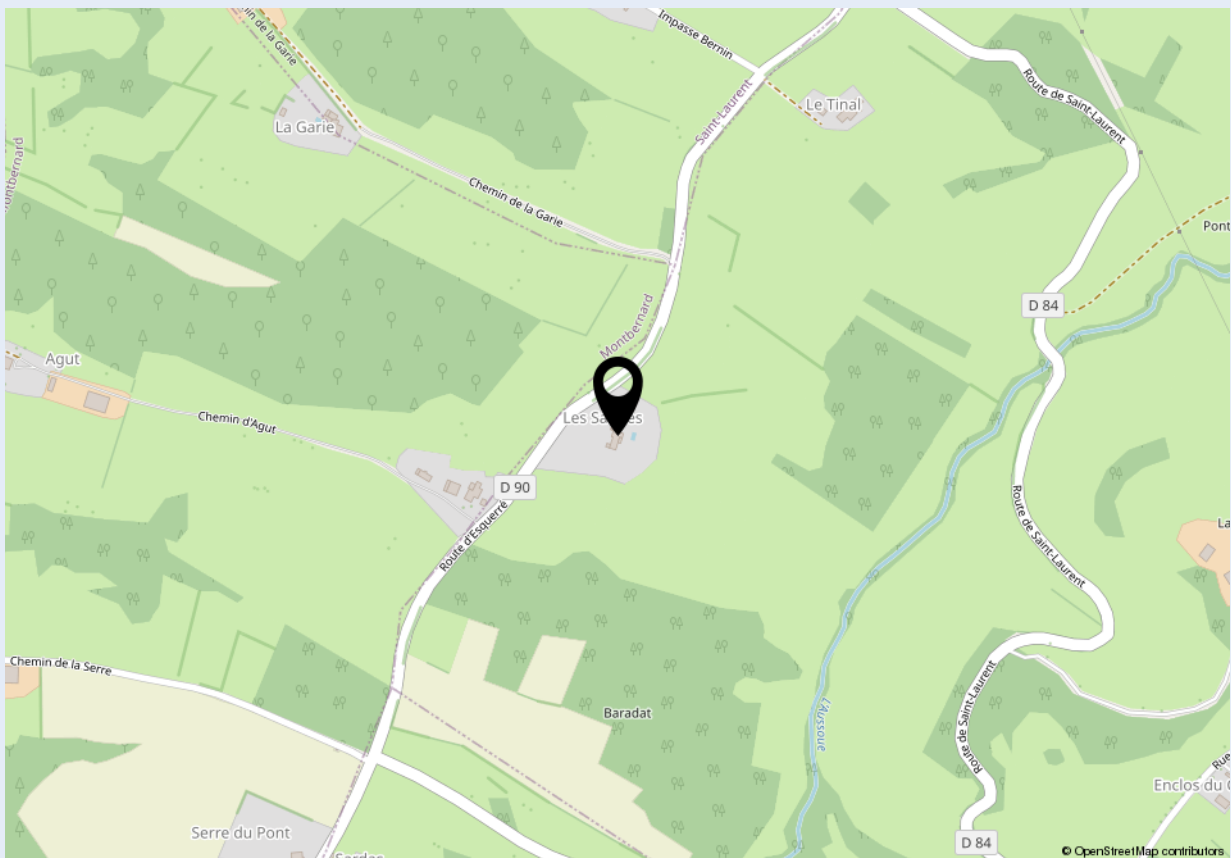
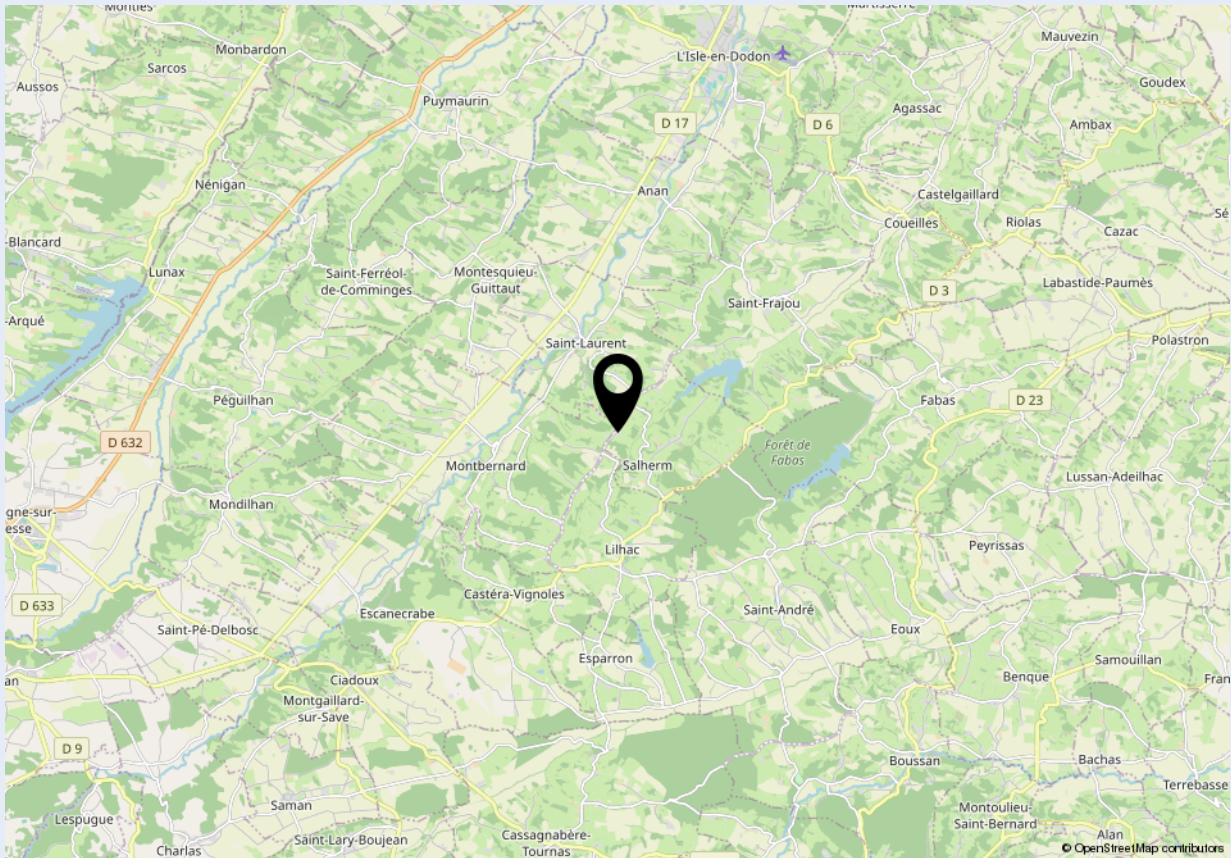
7.1 - Annexe - Schéma de repérage



KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART





Welkom bij Dop Makelaars

Dop Makelaars is sinds 1998 (internationaal) actief met de verkoop en verhuur van nieuwbouwprojecten, uitpondprojecten en uiteraard particuliere woningen. Het betreft hier zowel permanente woningen, beleggingsobjecten als vakantiewoningen. Met name de expertise in het projectmatig begeleiden van nieuwbouwontwikkelingen en second home projecten in o.a. Nederland, Frankrijk, Duitsland en Italië onderscheidt ons kantoor in de vastgoedbranche.

U kunt bij Dop Makelaars terecht voor een totaalpakket. Graag adviseren en begeleiden wij u met de verkoop, de aankoop en het verhuren van onroerend goed. Projectmanagement, bouwmanagement en vastgoedbeheer kunnen wij ook voor u verzorgen.

Maar ook over de grenzen zijn wij zeer actief. Henk Dop, oprichter van Dop Makelaars, hierover: "Alhoewel de buitenlandse markt overeenkomsten vertoont met de Nederlandse, heeft de verkoop van (vakantie)woningen in het buitenland toch iets andere aandachtspunten".

Geïnteresseerd? Maak dan een vrijblijvende afspraak met onze makelaars en bekijk de mogelijkheden. U bent van harte welkom!

Met vriendelijke groet,

Dop Makelaars
Henk Dop



Heeft u ook verkoopplannen?

Laat het ons weten. Een van onze makelaars komt graag vrijblijvend bij u thuis langs voor een waardebepaling van uw woning. Wij adviseren u dan direct over de marktwaarde en bespreken de beste verkoopstrategie. Zo weet u direct wat uw mogelijkheden zijn in de huidige woningmarkt.

Heeft u andere vragen en wilt u met ons overleggen? Maak dan een afspraak bij ons op kantoor of bij u thuis. Ons team van vastgoedadviseurs denkt graag met u mee.

Kantoor Lelystad
Parlaan 2
8241 BG Lelystad
T: +31 (0)320 264 175
info@dop.nl

Kantoor Amsterdam
Ferdinand Bolstraat 436
1072 MG Amsterdam
T: +31 (0)20 213 7441
info@dop.nl

Bij Dop Makelaars kunt u terecht voor:

Aankoopbegeleiding | Verkoopbegeleiding | Verhuurbegeleiding | Renovatie en bouwmanagement
Professioneel vastgoedbeheer | Realisatie beleggingsportefeuille | Projectontwikkeling | Vakantiewoningen

Ondanks het feit dat deze brochure en eventuele bijgaande documenten met de hoogste zorgvuldigheid zijn samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.