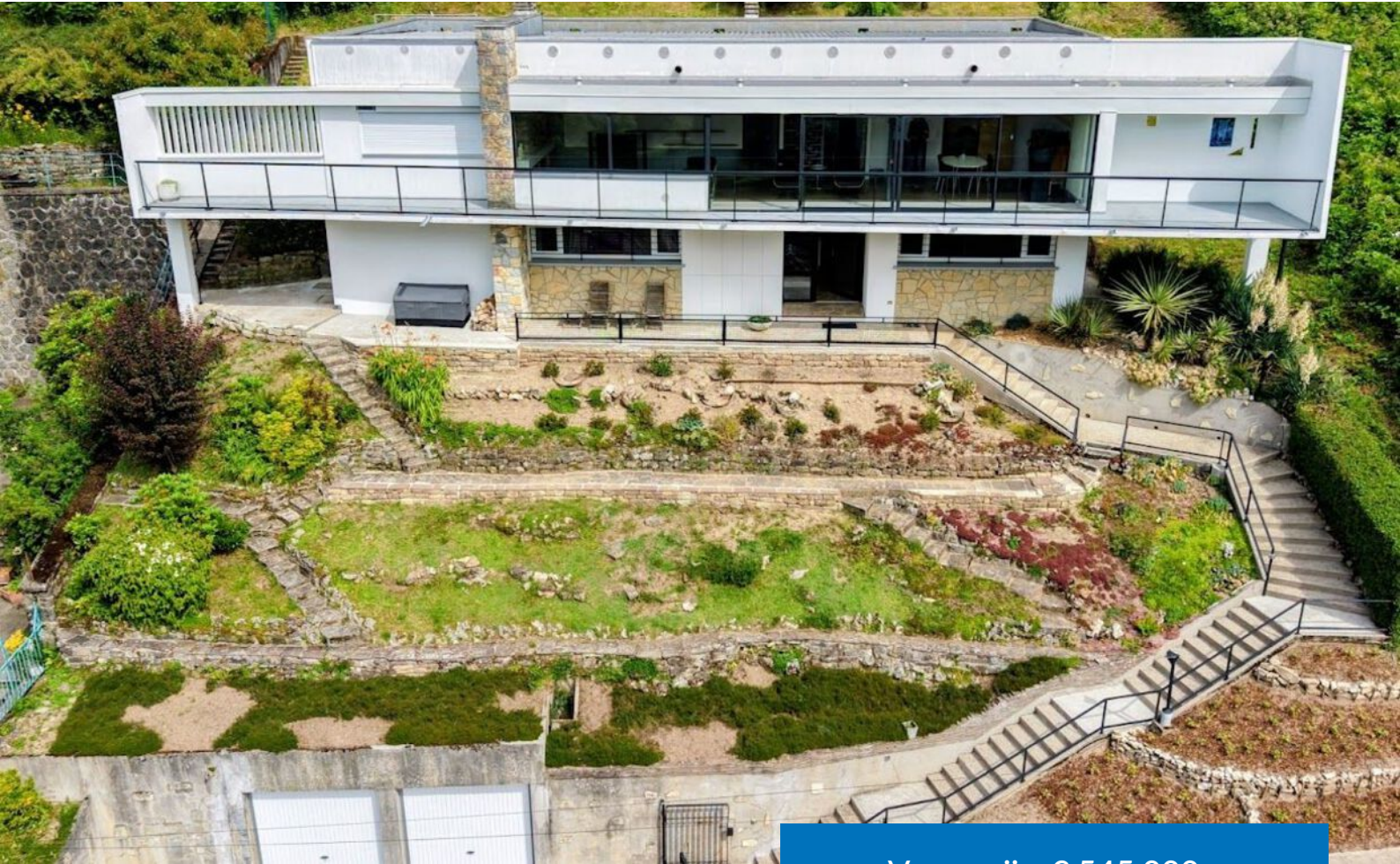




11 BIS AVENUE DU GENERAL DE GAULLE - PLOMBIERES LES BAINS



Vraagprijs: € 545.000,-



KENMERKEN



Woonoppervlakte: ca. 190 m²



Gelegen in historisch kuuroord



Perceeloppervlakte: ca. 1.346 m²



Unieke architectuur



Badkamers: 2



Vrijstaande villa met panoramisch uitzicht



Slaapkamers: 5



Prachtige tuin met fruitbomen



Dop Makelaars biedt aan: 11 Bis Avenue du General de Gaulle te Plombières

Dop Makelaars biedt aan: Maison Bigoni, Plombières-les-Bains, Frankrijk.

Karakteristieke architectenvilla met panoramisch uitzicht, dubbele garage, royale terrassen en een unieke ligging in de Zuidelijke Vogezen.

Op een prachtige, verhoogde locatie aan de rand van het historische kuuroord Plombières-les-Bains ligt deze bijzondere architectenvilla, beter bekend als Maison Bigoni. Deze karaktervolle woning werd omstreeks 1958 onder architectuur gebouwd en onderscheidt zich door haar unieke vormgeving, royale leefruimtes, indrukwekkende uitzichten en een uitstekende zonligging op het zuiden. Volgens de huidige eigenaar is de villa vermoedelijk ontworpen door architect Dimitri Franchi. De woning vertoont diverse modernistische kenmerken en heeft een uitgesproken architectonische uitstraling die duidelijk afwijkt van de omliggende bebouwing.

Met een woonoppervlakte van circa 190 m² en een totale gebruiksoppervlakte van circa 210 m², vijf slaapkamers, twee badkamers, een dubbele garage en een perceel van circa 1.346 m² biedt deze woning een combinatie van comfort, ruimte en privacy die zelden wordt aangetroffen. De villa is sinds 2019 op diverse onderdelen gemoderniseerd en verbeterd, waaronder isolatiewerkzaamheden, schilderwerk, sanitair, tuinrenovatie, keukenapparatuur en technische installaties.

Vanaf de woning geniet u dagelijks van een adembenemend uitzicht over de groene omgeving, het historische centrum van Plombières-les-Bains en de omliggende heuvels van de Vogezen. Een ideale locatie voor liefhebbers van rust, natuur en het Franse buitenleven.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde entree bereikt u de ruime ontvangsthal, die toegang biedt tot diverse vertrekken binnen de woning. Op deze woonlaag bevinden zich de master bedroom met eigen badkamer en inloopkast en-suite, een kantoor/slaapkamer, een ruime linnenkamer, een hobbykamer en de technische ruimte met opslag.

De badkamer bij de master bedroom is recent vernieuwd en heeft een moderne uitstraling.

De woning beschikt over veel flexibiliteit en gebruiksmogelijkheden, waaronder permanente bewoning, recreatief gebruik of het combineren van wonen en werken.

Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt het absolute hart van de woning. Hier bevindt zich de royale woonkamer met grote raampartijen die zorgen voor een uitzonderlijke lichtinval en een prachtig uitzicht over het dal.

De woonkamer wordt gekenmerkt door de brede aluminium glazen pui met HR-glas en een schuifpui van circa 5 meter breed, waardoor binnen en buiten op prachtige wijze met elkaar worden verbonden. De originele travertien vloer, de open haard en het gedeeltelijk verlaagde plafond met sfeerverlichting versterken de bijzondere architectonische sfeer van deze woonruimte.

De sfeervolle woonkamer wordt extra verwarmd door een pelletkachel en een open haard, wat zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer gedurende alle seizoenen.

Aangrenzend bevindt zich de keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits Smeg fornuis met dubbele oven, een grote RVS Liebherr koelkast en diepvries, een magnetron, een vaatwasser, een Quooker en voldoende werk- en bergruimte.

Vanuit de woonkamer en meerdere vertrekken heeft u direct toegang tot het indrukwekkende balkon en terras van maar liefst circa 24 meter lang. Deze buitenruimte vormt een verlengstuk van het woongedeelte en biedt volop mogelijkheden om te genieten van het panoramische uitzicht en de gunstige zonligging.

Verder beschikt deze verdieping over een kantoor/ouder slaapkamer, twee kleinere slaapkamers, een badkamer met bad en douche en een separaat tweede toilet. Hiermee komt het totaal aantal slaapkamers in de villa op vijf. De slaapkamers op deze verdieping zijn bovendien voorzien van automatische rolluiken, wat bijdraagt aan comfort en privacy.

Dop Makelaars biedt aan: 11 Bis Avenue du General de Gaulle te Plombières

Extra bergruimte

Naast de twee volwaardige woonlagen beschikt de woning over praktische aanvullende bergruimte, waaronder de diepe dubbele garage en technische/opslagruimten. Deze ruimten zijn ideaal voor opslag, hobbygebruik, werkruimte of het bewaren van wijn.

Tuin en buitenruimte

De villa wordt omringd door een fraai aangelegd perceel van circa 1.346 m². Het terrein bestaat uit twee kadastrale percelen, AB 513 van circa 578 m² en AB 514 van circa 768 m². In overleg met de gemeente en een architect kan koper desgewenst onderzoeken of er mogelijkheden bestaan voor een extra woning of aanvullend bijgebouw. De tuin biedt een uitstekende combinatie van privacy, rust en uitzicht. Dankzij de verhoogde ligging ervaart u hier een bijzonder gevoel van vrijheid.

Meerdere terrassen rondom de woning zorgen ervoor dat er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. In de tuin bevinden zich diverse fruitbomen, waaronder appel-, kersen-, peren- en pruimenbomen. De volwassen beplanting en het groene karakter van het perceel sluiten naadloos aan op de natuurlijke omgeving van de Vogezen. Daarnaast beschikt het perceel over een ruime dubbele garage met elektrische deuren en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De garage is geschikt voor twee auto's en biedt tevens praktische mogelijkheden voor opslag, hobbygebruik of het bewaren van wijn. Elektrisch laden is mogelijk.

Duurzaamheid en voorzieningen

De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen verbeterd en gemoderniseerd.

Sinds 2019 zijn onder meer werkzaamheden uitgevoerd aan isolatievoorzieningen, het deels isoleren van de buitengevel, extra isolatie aan de westzijde, het deels vernieuwen van het platte dak, binnen- en buitenschilderwerk, deels vernieuwde keukenapparatuur, tuinaanleg, de renovatie van het toilet op de eerste verdieping en de badkamer bij de master bedroom. De woning is aangesloten op de riolering.

De kozijnen aan de voorzijde van de woning zijn uitgevoerd in aluminium, terwijl de zij- en achtergevel grotendeels zijn voorzien van kunststof kozijnen die in 2014 zijn geplaatst. De gehele woning is voorzien van HR-dubbel glas, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de energieprestatie van de villa. De woning wordt verwarmd middels een cv-installatie op gas, waarvan onderdelen dateren uit 2020 en 2023. Warm water wordt verzorgd middels een boiler. Er is geen vloerverwarming aanwezig, maar de woning beschikt over radiatoren in de verschillende vertrekken.

Daarnaast beschikt de villa over glasvezelinternet, een alarmsysteem, een pelletkachel en een open haard in de woonkamer. Diverse systemen kunnen op afstand worden gemonitord en bediend, waaronder de verwarming, het alarmsysteem en de aanwezige camera's. Ook temperatuur, luchtvochtigheid, eventuele stroomstoringen en meldingen van de cv-installatie kunnen op afstand worden gecontroleerd. Dit biedt eigenaren een bijzonder prettig gevoel van controle en veiligheid, zowel tijdens permanent verblijf als wanneer de woning tijdelijk niet wordt gebruikt.

Dop Makelaars biedt aan: 11 Bis Avenue du General de Gaulle te Plombières

Omgeving

Plombières-les-Bains is een charmant en historisch kuuroord in de Zuidelijke Vogezen, gelegen in de regio Grand Est. Het stadje staat bekend om haar thermale bronnen, rijke historie en statige 19e-eeuwse uitstraling. In het compacte centrum vindt u sfeervolle straatjes, arcades, parken en karakteristieke belle-époquegebouwen die herinneren aan de tijd waarin Plombières-les-Bains een geliefde bestemming was voor aristocraten, kunstenaars en liefhebbers van wellness.

De omgeving is groen, heuvelachtig en bijzonder geschikt voor wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur. Bossen, uitzichtpunten en landelijke routes bevinden zich direct rondom het stadje. Voor wintersportliefhebbers liggen de skigebieden rondom Gérardmer op circa 40 kilometer afstand.

De ligging is bovendien goed bereikbaar. Utrecht ligt op circa 5 uur en 45 minuten rijden, Brussel op circa 4 uur en 15 minuten rijden, Genève op circa 3 uur en 30 minuten rijden en de Duitse grens op circa 1 uur en 45 minuten rijden. Basel Airport ligt op circa 1,5 uur rijden, waardoor Maison Bigoni ook voor internationaal gebruik uitstekend bereikbaar is.

Een extra voordeel is dat de woning vanuit Nederland grotendeels tolvrij bereikbaar is via het snelwegennet, waardoor Maison Bigoni ook uitstekend geschikt is als tweede woning voor regelmatig verblijf gedurende het jaar.

Hier geniet u het hele jaar door van een unieke combinatie van natuur, cultuur, ontspanning en recreatie.

Bent u op zoek naar een karaktervolle architectenvilla met een rijke uitstraling, royale leefruimtes en een fenomenaal uitzicht in één van de mooiste regio's van Frankrijk? Dan nodigen wij u graag uit om Maison Bigoni persoonlijk te komen bezichtigen.

Neem contact op met Dop Makelaars voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.

Vraagprijs: € 545.000,- k.k. (inventaris in overleg)

BIJZONDERHEDEN

- architectenvilla "Maison Bigoni";
- woonoppervlakte ca. 190 m²;
- totale gebruiksoppervlakte ca. 210 m²;
- perceeloppervlakte ca. 1.346 m²;
- perceel bestaat uit twee kadastrale percelen;
- perceel AB 513 ca. 578 m²;
- perceel AB 514 ca. 768 m²;
- unieke architectuur met modernistische invloeden;
- 5 slaapkamers;
- 2 badkamers;
- dubbele inpandige garage;
- parkeergelegenheid meerdere auto's op eigen terrein;
- panoramisch uitzicht Plombières-les-Bains en het dal;
- tuin rondom met meerdere terrassen;
- fruitbomen aanwezig;
- vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen (2014);
- volledig voorzien van HR-dubbel glas;
- HR cv-installatie vernieuwd in 2020 en 2023;
- warm water middels boiler;
- verwarming via radiatoren;
- pelletkachel aanwezig;
- open haard in de woonkamer;
- glasvezelinternet aanwezig;
- op afstand bestuurbaar alarmsysteem aanwezig;
- aangesloten op de riolering;
- slaapkamers voorzien van automatische rolluiken;
- deels buitengevel geïsoleerd;
- westzijde extra geïsoleerd;
- deel van het platte dak vernieuwd;
- badkamer master bedroom en toilet vernieuwd;
- tuin en keukenapparatuur deels vernieuwd;
- geschikt voor permanente bewoning en recreatie;
- gelegen in historisch kuuroord met thermale baden;
- bouwjaar ca. 1958;
- Gérardmer en skigebieden op ca. 40 km;
- Basel Airport op ca. 1,5 uur rijden;
- tolvrij bereikbaar vanuit Nederland;
- vraagprijs: € 545.000,- k.k. (inventaris in overleg)

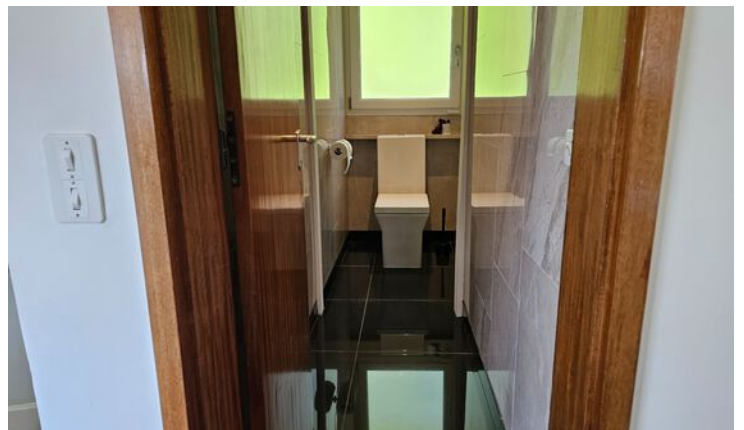
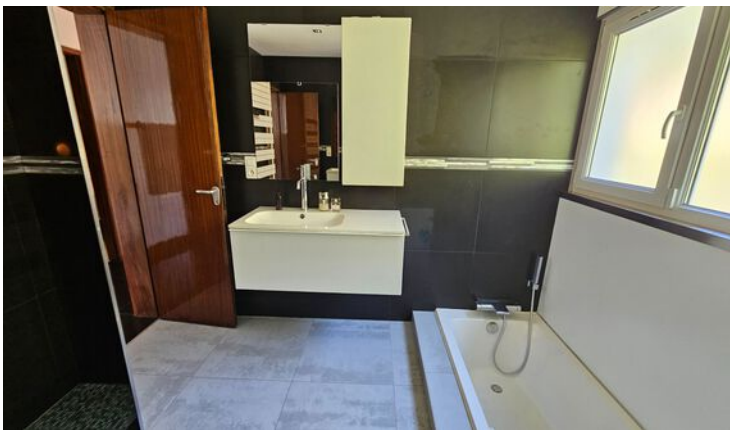




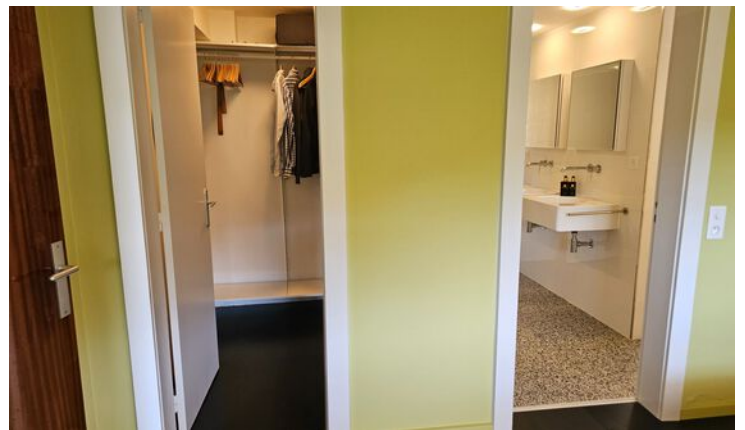
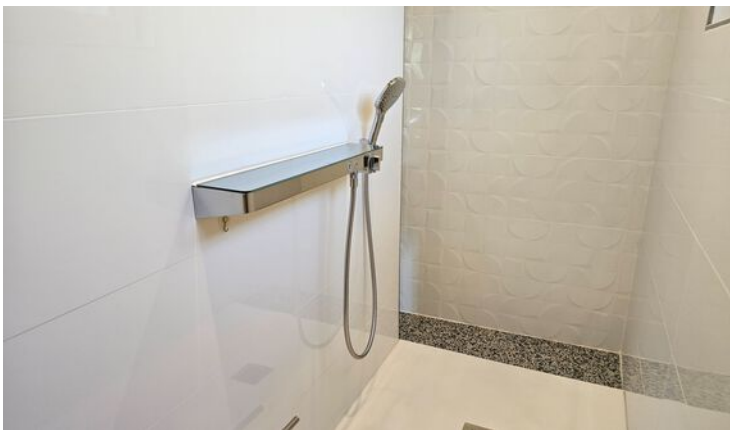








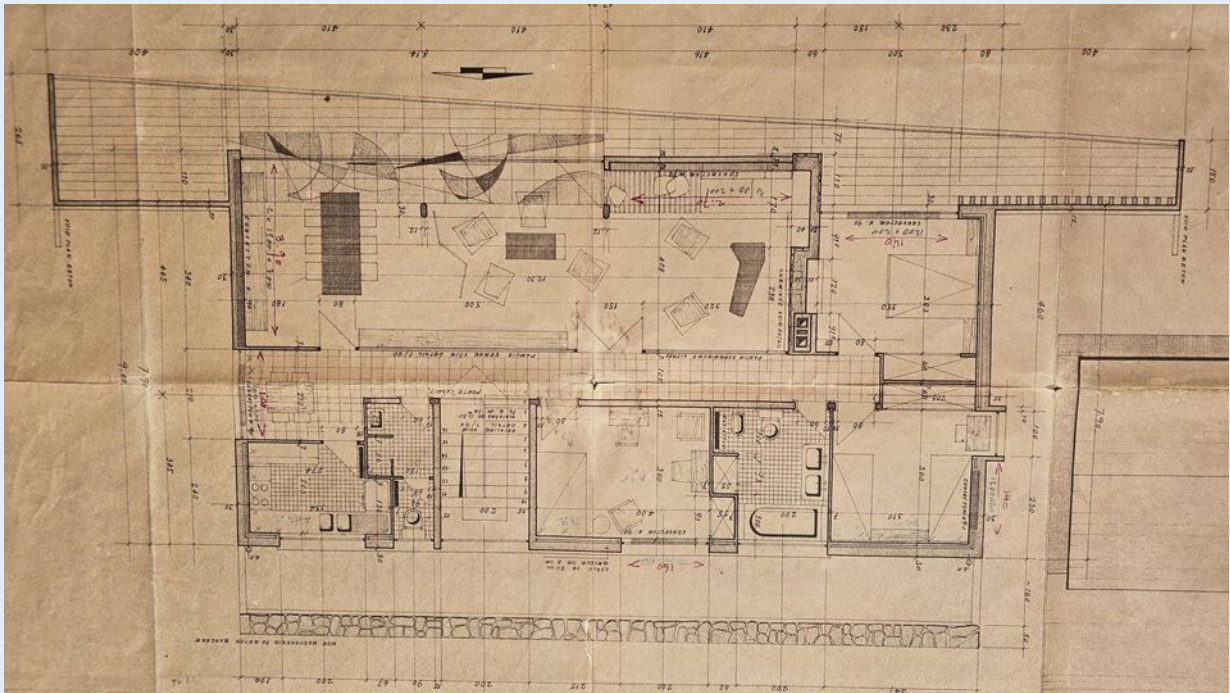




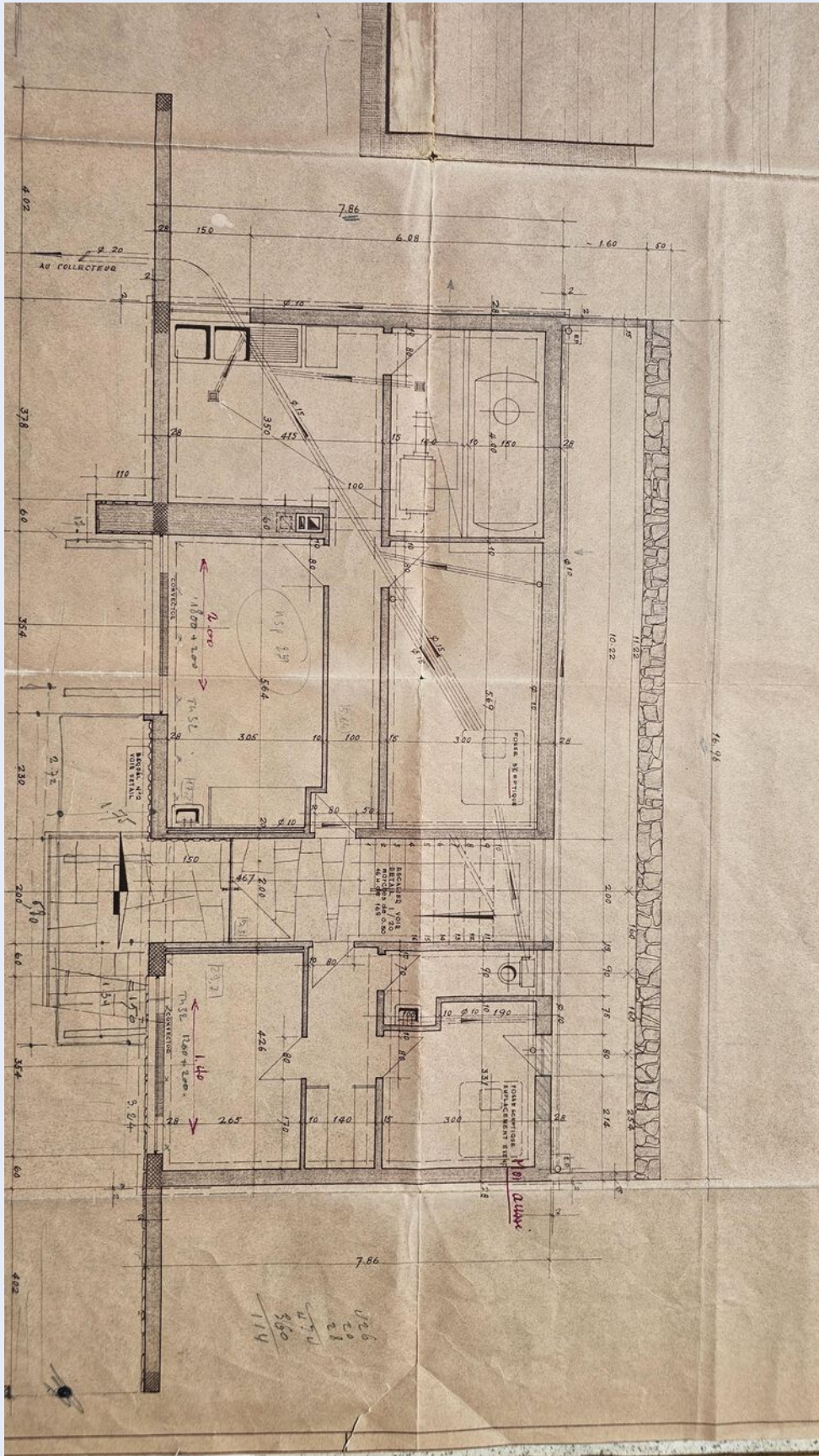




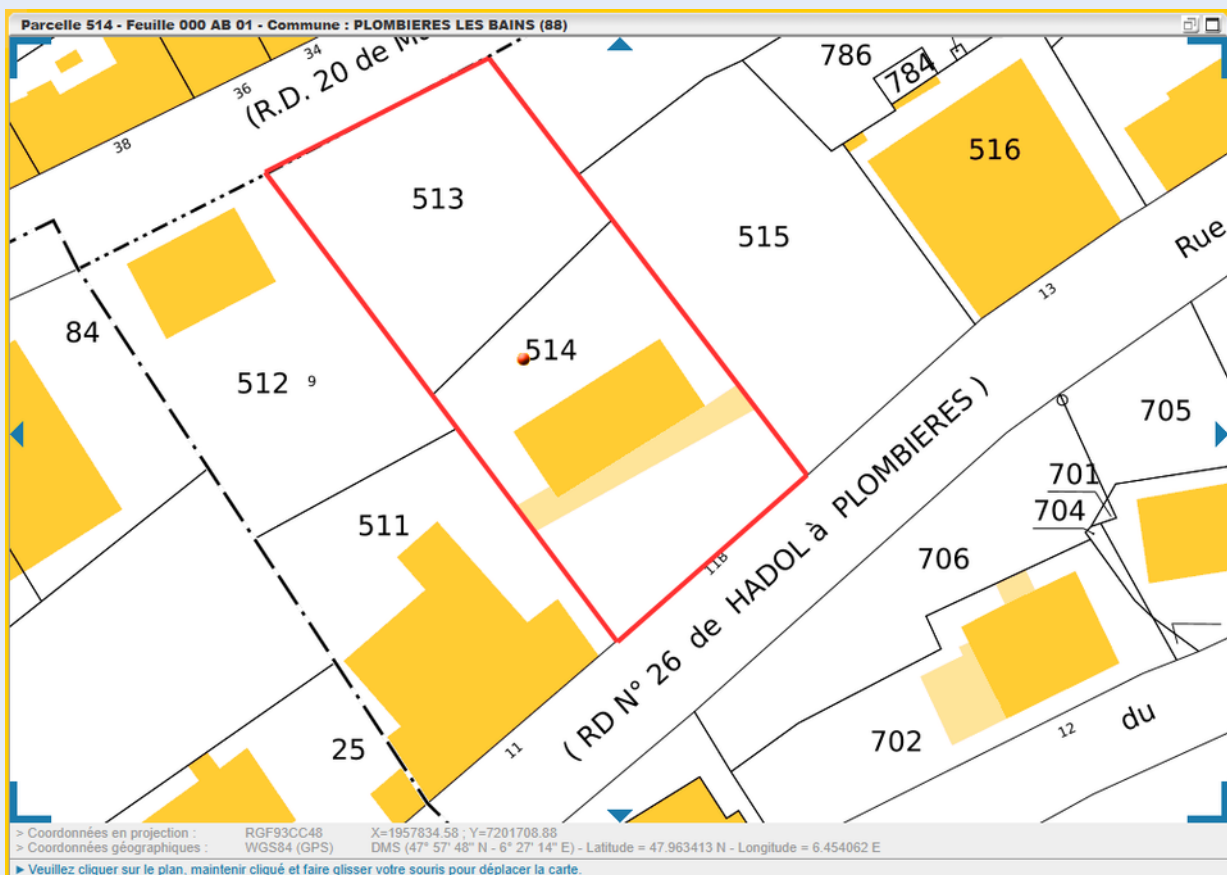
PLATTEGROND



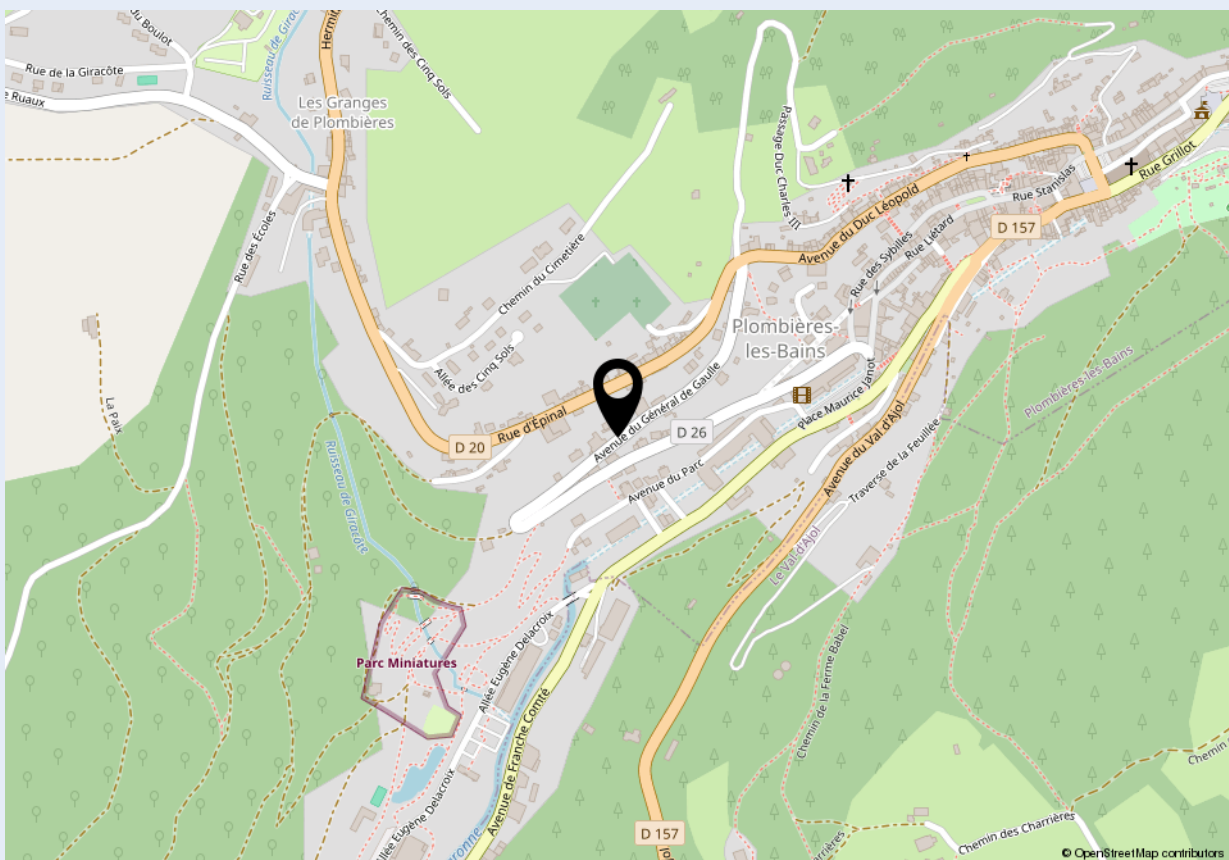
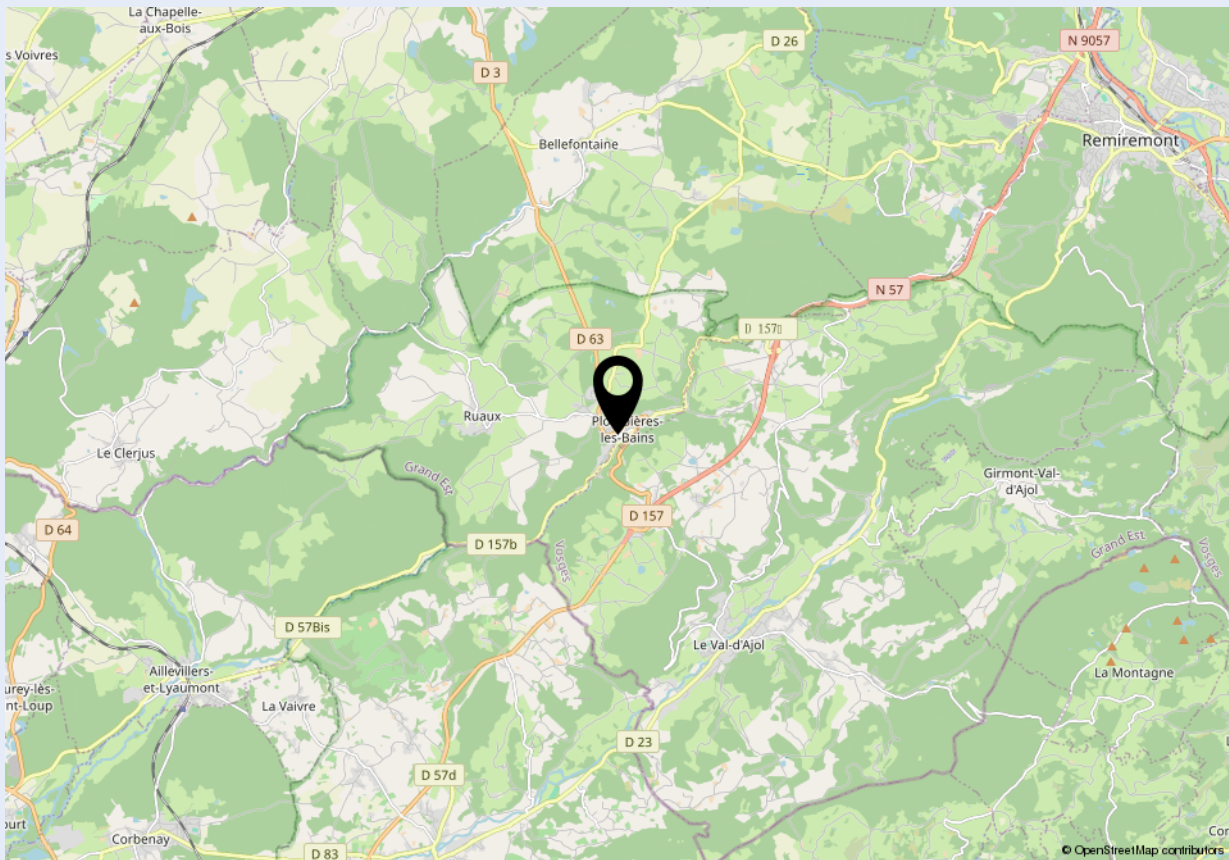
PLATTEGROND



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.