



TE KOOP

BORDES 5

09350 LOUBAUT

€ 399.000 K.K.

Villa met uitzicht op de eeuwige  
sneeuw van de Pyreneeën

# INLEIDING

## BORDES 5, 09350 LOUBAUT

Villa met uitzicht op de eeuwige sneeuw van de Pyreneeën.

De villa is gelegen op het landgoed "Les Cedrés" en heeft een werkelijk adembenemend uitzicht op de eeuwige sneeuw van de Pyreneeën. Deze villa biedt vele mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken en is gelegen in een prachtige regio op maar 45 minuten van Toulouse met vliegveld Blagnac, 30 minuten naar een schitterende golfbaan of maar een uur rijden van de ski pistes van Ax-les-Thermes.



# LIGGING EN INDELING

## BORDES 5, 09350 LOUBAUT

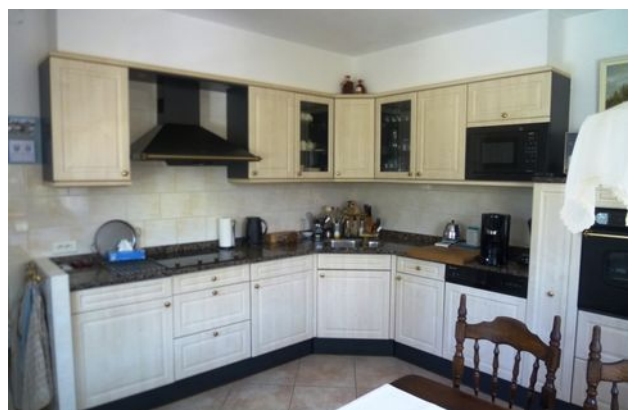
### Begane grond

Via de entree komt u in de centrale hal welke toegang geeft tot de bijkeuken met wasmachine-aansluiting, de inpandige garage en de woonkeuken welke van alle gemakken is voorzien.

Vanuit de woonkeuken komt u in de L-woonkamer met een tweetal dubbele terrasdeuren en de open haard, via de aanwezige en-suite deuren komt u in de centrale gang.

Op deze centrale gang komen ook drie royale slaapkamers met terrasdeuren en één van de twee badkamers (inloop douche, wastafelmeubel en toilet) uit. De tweede badkamer is direct verbonden met de grootste slaapkamer en voorzien van een douche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

De verdieping is bereikbaar via een vaste trap en geeft ruimte aan een grote bergzolder en 2 extra slaapkamers. De grootste van de twee slaapkamers is voorzien van een badkamer met een toilet en een wastafelmeubel.



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# LIGGING EN INDELING

BORDES 5, 09350 LOUBAUT

## Tuin

Het landgoed heeft naast een schitterende tuin met verwarmd buitenzwembad met uitzicht op de Pyreneeën, ook een eigen boomgaard met diverse fruitbomen en een wijngaard. Tevens treft u op het landgoed een carport voor 3 auto's, een carport voor een caravan of camper en een schuur.





# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# LIGGING EN INDELING

## BORDES 5, 09350 LOUBAUT

### De omgeving

Het departement van de Ariège maakt onderdeel uit van de en ligt tegen Andorra aan. In 2009 werd het Regionaal natuurpark van de Pyrénées Ariégeoises opgericht. Het omvat de hoge valleien en de hoge toppen die zich aan de grens van de Ariège met Andorra bevinden.

Met gemiddeld meer dan 2.000 uur zon per jaar is de Midi-Pyrénées één van de streken in Frankrijk waar de zonbestraling het sterkst is. De Midi-Pyrénées kan wat dat betreft concurreren met de Middellandse Zeekust en het Rhônedal. Forelrijke beken stromen langs bosrijke berghellingen in de rivieren waar je heerlijk kunt kajakken, klimmen, afdalen in grotten of raften. Duidelijk gemarkeerde wandelpaden leiden u naar de 3.000 meter hoge pieken van de Pyreneeën. Fietsers kunnen hier in de voetsporen treden van de vele wielerveden uit de Tour. Op de weg naar Carla Bayle is er een bijzonder leuk en educatief boomklimparcours voor jong en oud vanaf 3 jaar en voor de echte waaghalzen de bunjee jump in Mas d'Azil. Ook voor paardenliefhebbers zijn er diverse mogelijkheden.

En dan zijn er nog de diverse historische steden die met de auto makkelijk zijn te bereiken: Toulouse, het Parijs van het zuiden; Lourdes, de plaats waar Maria verscheen aan Bernadette; Carcassonne en Mirepoix, plaatsen waar de middeleeuwen nog steeds de boventoon voeren; Barcelona, cultuurstad bij uitstek.

### Skimogelijkheden

Op ongeveer een uur rijden ligt het skigebied van Ax-les-Thermes. Tussen 1.400 en 2.400 meter ligt Ax-les-Thermes in het hart van het gebied; 75 km piste wordt aan skiërs van alle niveaus aangeboden. In een gebied van 30 bij 30 kilometer staan de pistes in verbinding met 16 skiliften. Van de beginnende skiër tot de sportievelingen of de gepassioneerden, vanuit Ax zijn 3 sneeuwgebieden bereikbaar. De ene keer wil je naar de vriendelijke hellingen van Bonascre, dan weer naar de pieken van Saquet of verlang je naar de woeste natuur van Campels. Iets verder weg op twee uur rijden ligt het skigebied van Saint Lary-Soulan, daar vindt u 100 km piste voor skiërs van alle niveaus. Ook op twee uur rijden ligt La Mongie met de legendarische Tourmalet en de Pic du Midi als decor. Er zijn 43 liften die het mogelijk maken om op meer dan 114 kilometer aan piste te skiën. Het ruim opgezette skigebied is geliefd bij ieder type skiër, maar misschien wel het meest bij de off-piste liefhebbers. Daarnaast zijn er nog verschillende mogelijkheden voor het maken van sneeuwwandelingen, langlaufen en zelfs een tocht met sledehonden.

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 399.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1978

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 19.000 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 200 m<sup>2</sup>

Inhoud 700 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 100 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 50 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## Locatie

Ligging Aan rustige weg  
Buiten bebouwde kom  
In bosrijke omgeving  
Open ligging  
Platteland  
Vrij uitzicht

Type Tuin rondom

Hoofdtuin Ja

Heeft een achterom Ja

Staat Prachtig aangelegd

## CV ketel

Eigendom Eigendom



# KENMERKEN

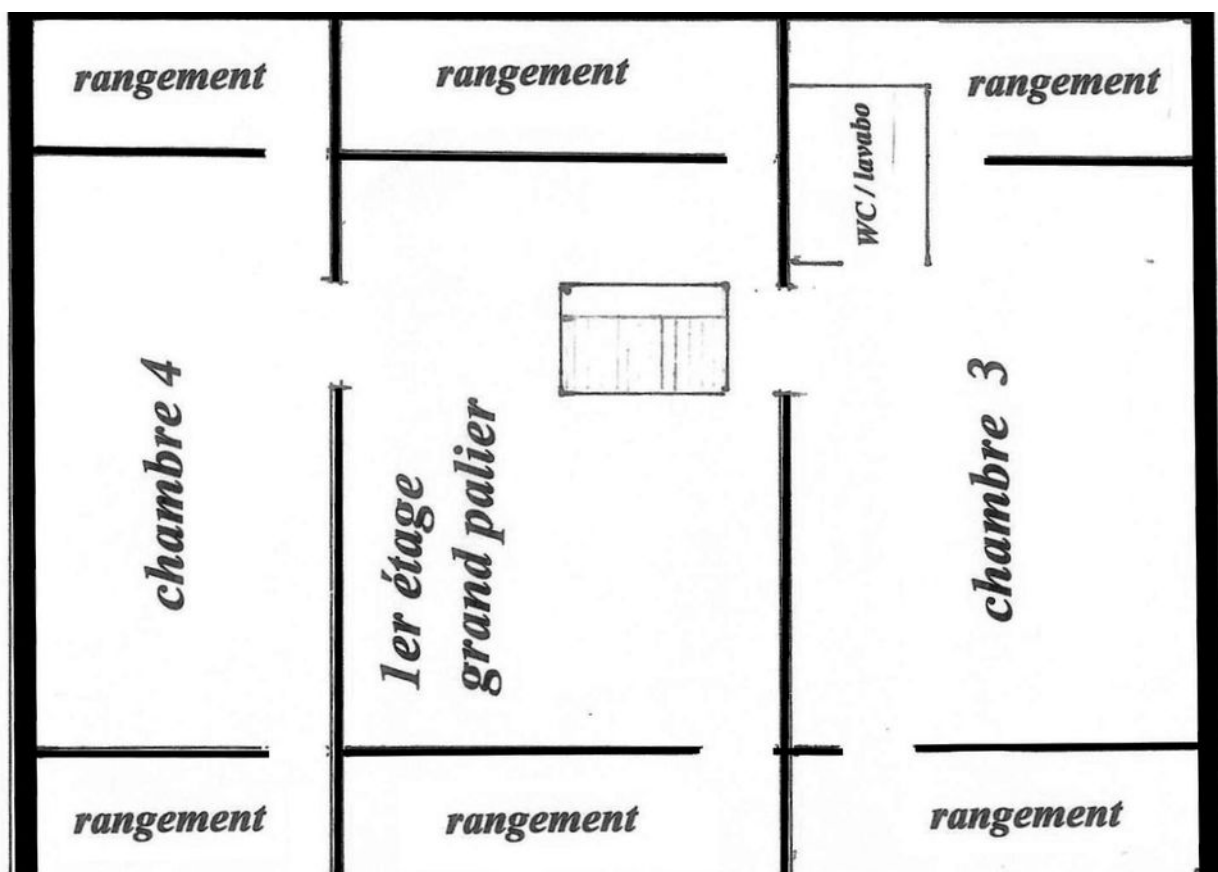
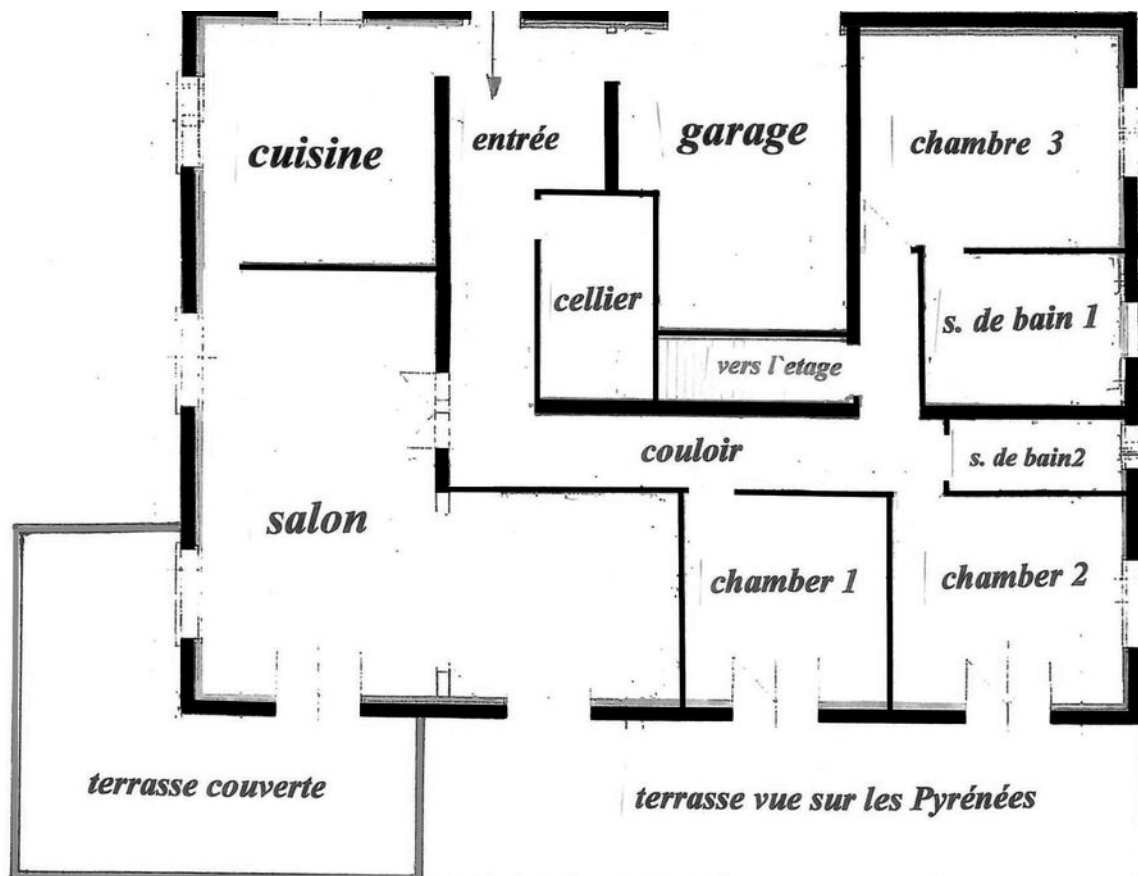
## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	8
Aantal overdekte parkeerplaatsen	4
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Carport Inpandige garage Parkeerplaats
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een satellietshotel	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft een zwembad	Ja

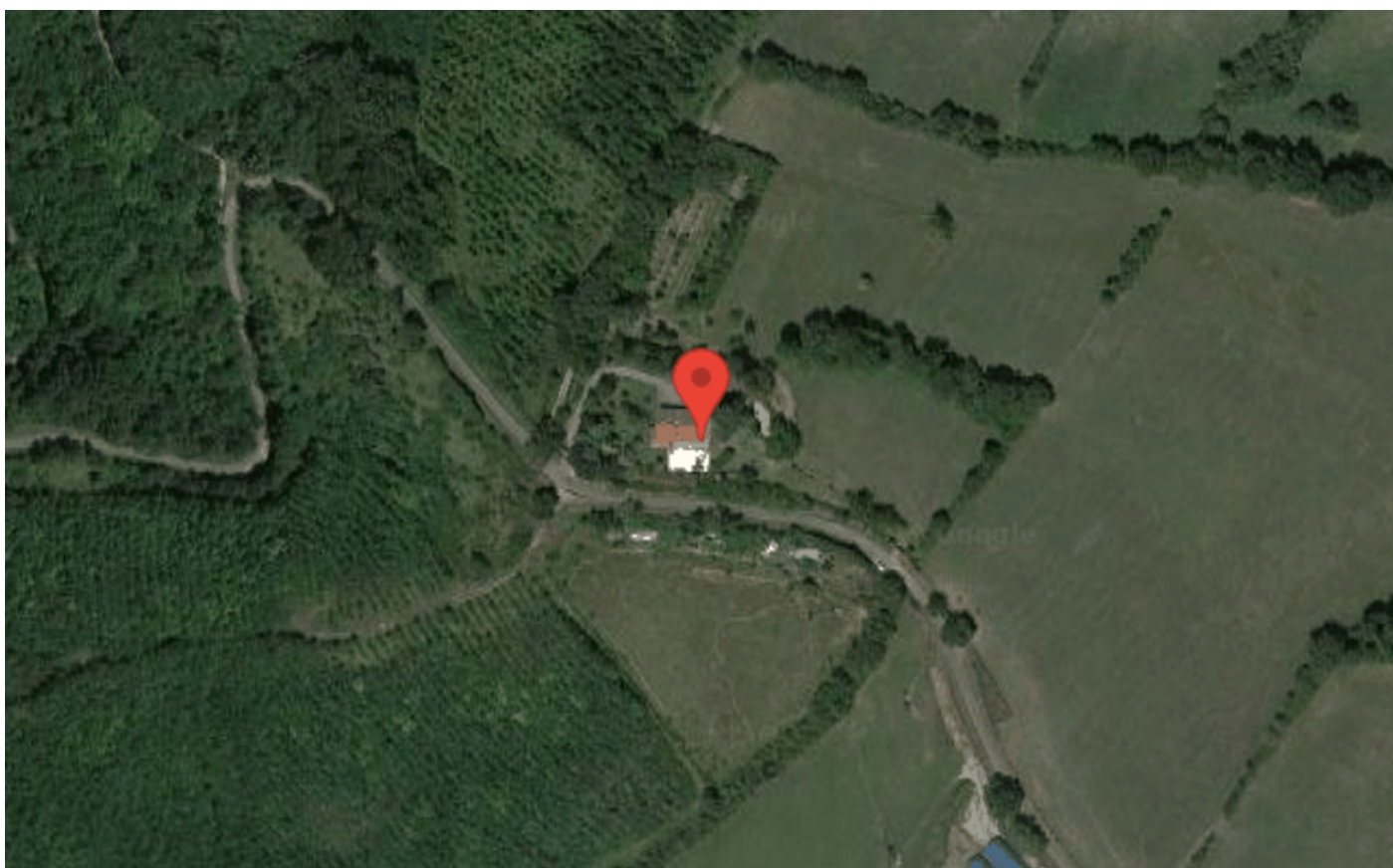
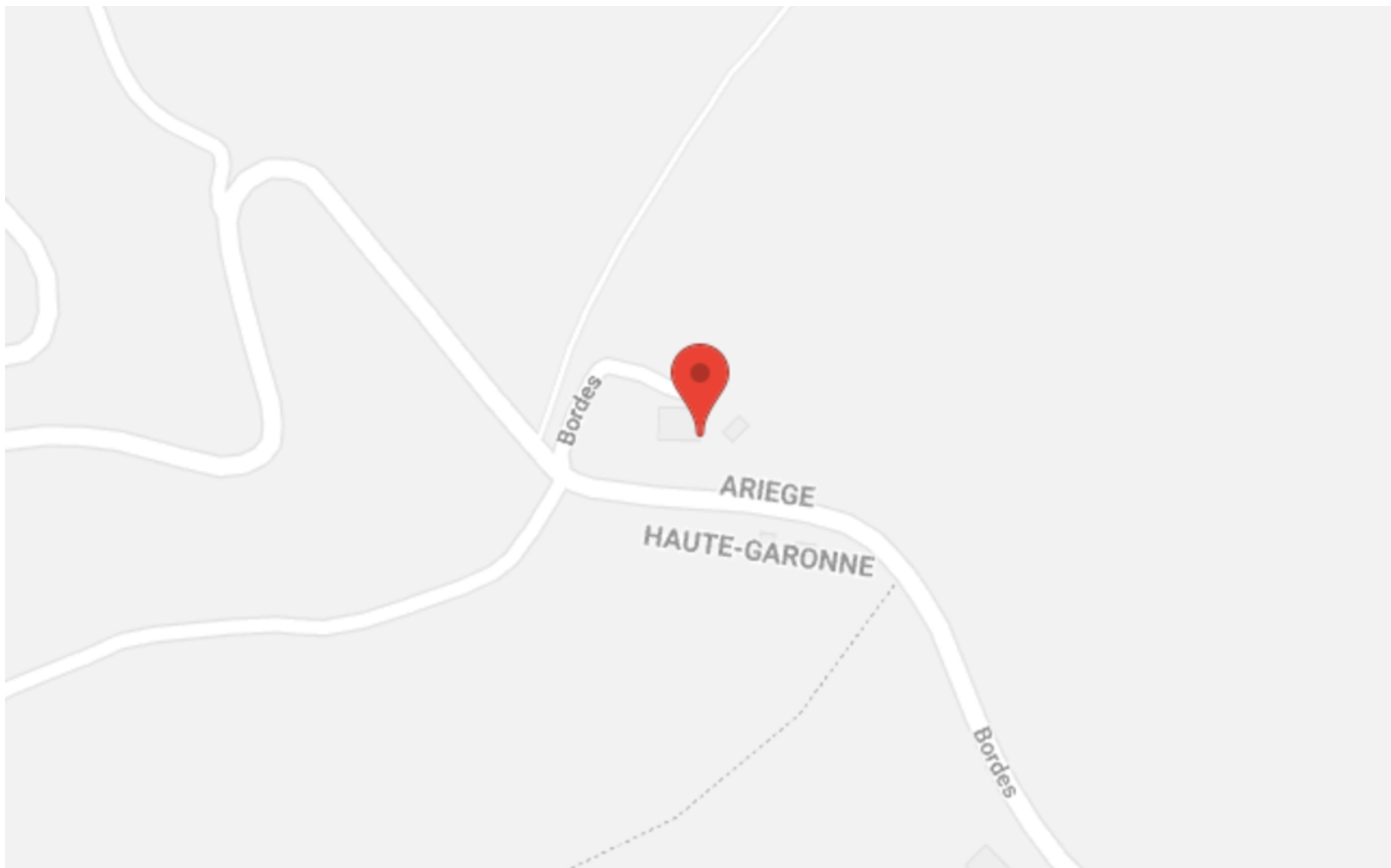
## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# TEKENINGEN



# GOOGLE MAPS



Voorstraat 28  
1779 AD Den Oever  
0227-821460  
[info@vondermakelaardij.nl](mailto:info@vondermakelaardij.nl)