



168 M² / 2.108 M² ➤ € 299.950 K.K.



ROUTE DE LA RIBOULÉE 4, LA GRANDE LANDE

WWW.VANWIJNENMAKELAARDIJ.NL

INHOUDSOPGAVE



03 OVER DE WONING



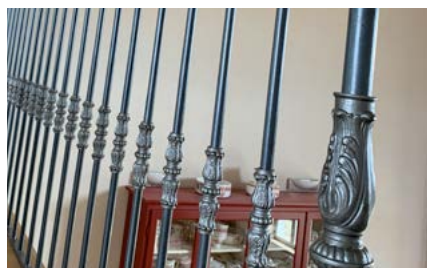
04 INDELING



43 BOUWKUNDIG



64 OMGEVING



97 BEWONERS



112 DETAILS

OVER DE WONING

ROYAAL EN GOED WOONHUIS MET VEEL BIJGEBOUWEN, GROOT PERCEEL EN PANORAMISCH UITZICHT

► **CHOUVIGNY / LA GRANDE LANDE**

'Joie de vivre' op een magnifieke locatie. Zo laat dit unieke aanbod zich in een notendop het beste omschrijven. Het deugdelijk gebouwde woonhuis dateert uit circa 1948 en is door de huidige (Nederlandse) eigenaren in de afgelopen 18 jaar vrijwel geheel gemoderniseerd en keurig onderhouden, zonder het authentieke Franse gevoel, dat bij een dergelijk pand hoort, uit het oog te verliezen. Het geheel omvat onder andere een royaal woonhuis met 3 slaapkamers (meer slaapkamers mogelijk), 2 badkamers, een luxe keuken en een prachtige living met vide van maar liefst zo'n 95 m2 oppervlak! Naast dit fijne woonhuis zijn er ruim voldoende opstallen die als praktische bergruimte fungeren. Wat te denken van een totaal oppervlak aan schuren, garages, bergingen, kelders, overkappingen/carport, etc. van maar

liefst zo'n 367 m2. Tot slot is meer dan vermeldenswaardig dat de kavel niet alleen qua uitzicht prachtig is gelegen, maar tevens doordacht en fraai is aangelegd. De woning wordt geheel gemeubileerd (inclusief zitmaaier etc.) opgeleverd. Kortom: een uniek aanbod op een meer dan unieke locatie!

► **BEGANE GROND**

De aanbouw (het 'klompenhok' in goed Nederlands gezegd) biedt toegang tot de entree/hal. Vanuit deze ruimte is



INDELING

VERRASSENDE INDELING MET VEEL LEEFRUIMTE, RUIME VERTREKKEN EN EEN PANORAMISCH UITZICHT

➤ **BEGANE GROND (VERVOLG)**

zowel het toilet met fonteinje, de parterre slaapkamer (13 m²), als de keuken te bereiken. De keuken meet zo'n 13 m² en is luxe uitgevoerd met een Miele 5 pits kookplaat (gas-op-glas), afzuigkap, geïntegreerde vaatwasser, koelkast, combimagnetron, 1.5 spoelbak en een Quooker kraan. Via een viertal treden komen we in de living en de badkamer. De living is met een oppervlak van circa 95 m² (inclusief de vide) met recht royaal te noemen. Deze ruimte was voorheen de plek waar het graan werd verwerkt. De huidige eigenaren hebben deze ruimte geheel laten verbouwen tot een comfortabele en sfeervolle leefruimte. Er zijn prachtige eiken balken toegepast, eeuwenoude estrikken (afkomstig uit een frans kasteel) op de vloer aangebracht en de vide geeft, naast

het ruimtelijk gevoel, nog een extra dimensie aan het woongenot. Op deze vide kunnen, indien gewenst, nog extra slaapkamers worden gerealiseerd. Nog een prachtig detail is het handgemaakte smeedijzeren hekwerk/balustrade dat de vide siert. Niet onbenoemd mag blijven de natuurstenen achterwand (in het frans genaamd: pierre apparante) die fraai contrasteert met het stucwerk, de authentieke schouw en de grote houtkachel. De living en de vide bieden hetzelfde panorama, zoals je dat vanuit de tuin ervaart. Overigens is zowel de voor- als de achtertuin vanuit de living te bereiken. De badkamer (9 m²) is ruim, compleet en stijlvol uitgevoerd. Er is een duoligbad, een wastafelmeubel, een comfortabel douchecabine en een 2e toilet (wandcloset) aanwezig. Een lichte kleurstelling, gecombineerd met eiken zorgt voor een mooie aanblik.



















INDELING

VEEL COMFORT MET RUIME VERTREKKEN, EEN LUXE KEUKEN EN TWEE BADKAMERS

➤ 1E VERDIEPING

Via een vaste trap bereiken we de 1e verdieping. Hier treffen we een tweetal comfortabele slaapkamers (13 en 10 m²) en de 2e badkamer aan. Deze badkamer is voorzien van een prima douchecabine en een wastafelmeubel in dezelfde stijl uitgevoerd als in de badkamer op de begane grond.

➤ 2E VERDIEPING

De overloop op de 1e verdieping biedt via een vlizotrap toegang tot de bergzolder. Deze ruimte heeft een nuttig oppervlak (gemeten vanaf 1.50 m hoog) van 7 m² en nokhoogte is circa 1.70 m. Op de zolder staan een tweetal elektrische boilers opgesteld. De twee boilers zorgen ervoor dat je in beide badkamers tegelijkertijd warm water kunt gebruiken.

➤ KELDERS

Onder de woning zijn een tweetal kelders van respectievelijk 32 en 26 m². Het zijn ideale ruimtes om als garage, berging en uiteraard als wijnkelder te gebruiken. Overigens wordt de ruimte thans ook als witgoedruimte gebruikt. Alle aansluitingen zijn aanwezig.

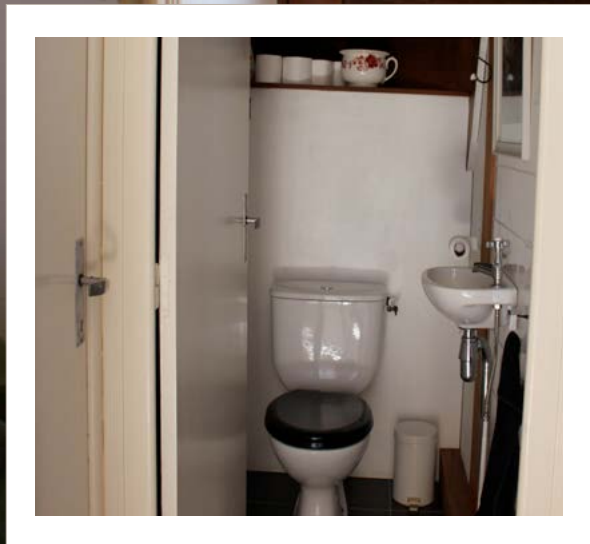
➤ BIJGEBOUWEN

Tegen het achterhuis is de grotendeels met leien gedekte grote schuur/garage van zo'n 108 m² gebouwd. Een ideale ruimte die zich, mede door de hoge nok, uitstekend leent om bijvoorbeeld een caravan en een auto te stallen. Naast deze grote schuur/garage zijn nog een tweetal schuren aanwezig (samen groot circa 64 m²), waarvan 1 met een vliering. Achter dit gebouw treffen we nog een vrijstaand bijgebouw, dat bestaat uit een onderkelderde garage groot 28 m² en een drietal overkappingen (abris/carports).







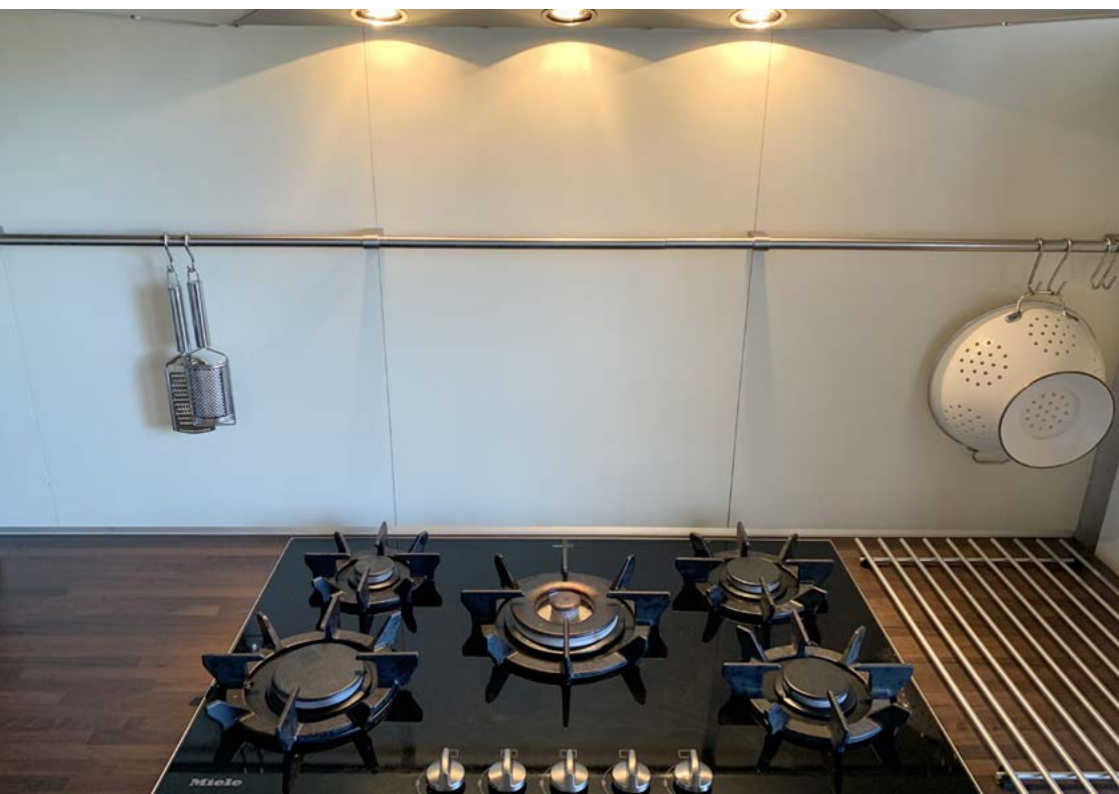


















Begane Grond







SALLE DE BAIN

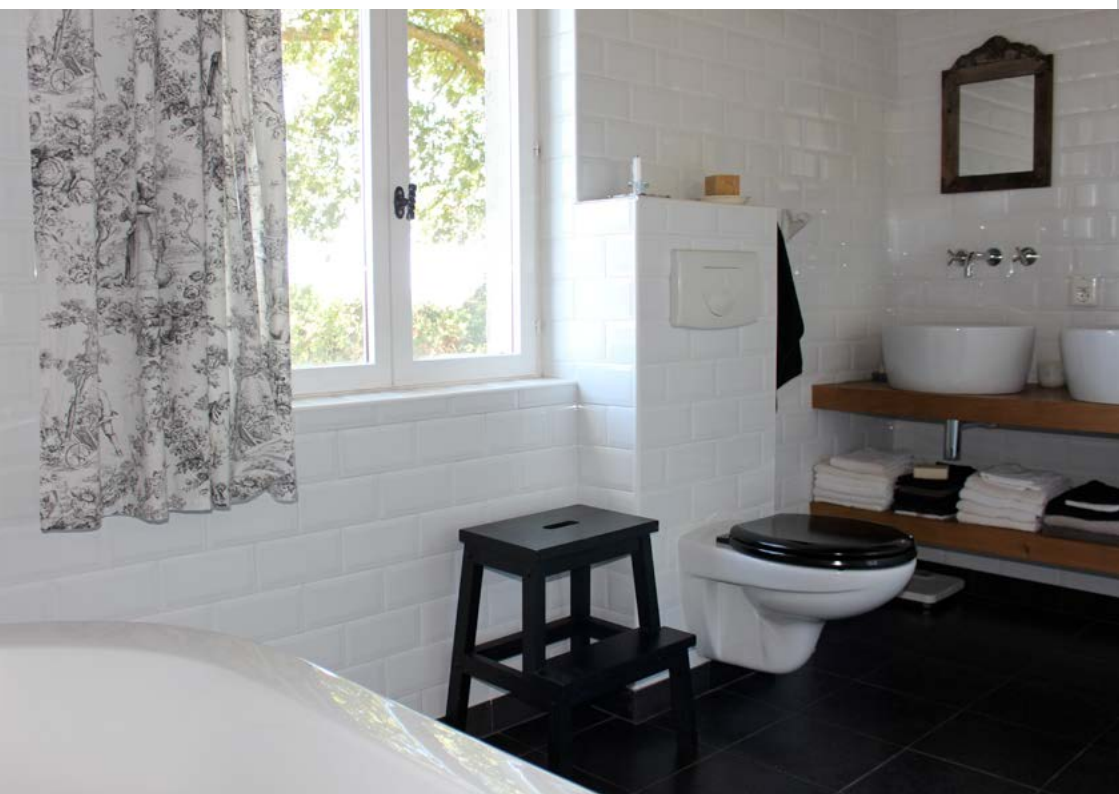


Chambre











INDELING

VEEL BIJGEBOUWEN MET EEN PRAKTI- SCHE INDELING EN VOLOP BERGRUIMTE

➤ **BIJGEBOUWEN (VERVOLG)**

(totaal groot 33 m²) en een verdiepte berging/kelder (gelegen onder de garage) van zo'n 23 m². Tot slot is er nog een ommuurde (pierre apparente stijl) betonplaat. Dit is een praktisch overgebleven element dat in vroeger dagen voor graanverwerking werd gebruikt. De ruimte is voldoende groot om bijvoorbeeld 2 auto's te parkeren.

➤ **TUIN**

De ligging van dit object is echt magnifiek te noemen. Het object ligt op het hoogste punt, waardoor je een panoramisch uitzicht hebt over de hele Sioule-vallei. Het is een kleurrijke lappendeken van agrarische percelen en uitgestrekte velden, waar hier en daar wat fraaie woonhuizen en boerderijen zijn ingetekend. Dit alles is prachtig te overzien vanuit de ruime overkapping. Onder deze met pannen gedekte tonnelle is het goed toeven. Een heerlijke

schaduwrijke plek om er te eten, te drinken, te lezen, te mijmeren en tot rust te komen. De hoogste berg in de omgeving, de Puy-de-Dome, is ondanks de afstand van zo'n 40 kilometer bij helder weer zichtbaar vanuit de tuin! Het perceel meet 2.108 m² en is doordacht en verzorgd aangelegd. Een breed grindpad aan de tuinzijde van de woning zorgt ervoor dat je gemakkelijk langs beide zijden van het huis met z'n bijgebouwen kunt komen en gaan. Het perceel is grotendeels aangelegd met een gazon, waardoor je het vrije zicht behoudt en het tuinonderhoud vergemakkelijkt. Zoals het bij een frans huis hoort, treffen we in de tuin druivenstokken aan. Verder zijn er diverse fruitbomen, hortensia's, hibiscussen en andersoortige planten en struiken te vinden. Het groene en ruimtelijke karakter van de tuin geeft een heerlijk gevoel van vrijheid en rust. 'Joie de Vivre!'



1e Verdieping



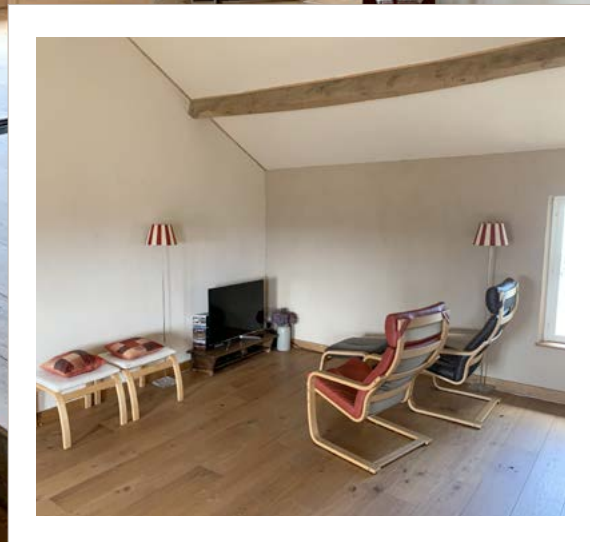










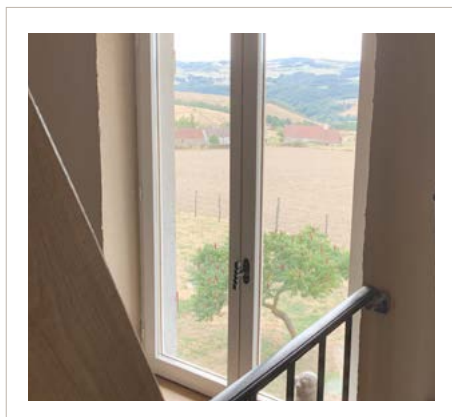


BOUWKUNDIG

SOLIDE GEBOUWD MET HET KARAKTER VAN TOEN EN HET COMFORT VAN NU

► DE BOUWPERIODE

De woning zelf dateert van rond 1948. Het pand is destijds op een deugdelijke wijze gebouwd en werd samen met de grote schuur deels gebruikt voor graanverwerking. De grote schuur stamt nog uit begin vorige eeuw. Zoals gezegd hebben de huidige eigenaren, samen met lokale aannemers, het geheel naar het heden getrokken, zonder daarbij het authentieke karakter uit het oog te verliezen. Zo is onder andere de kap van de living/vide geïsoleerd en heeft de woning vrijwel overal isolerende beglazing. Vrijwel alle ramen, kozijnen en buitendeuren zijn uitgevoerd in hardhout. De gehele elektrische installatie verkeert in een goede staat. Op het terrein staat een gastank (groot circa 1.200 liter) voor het koken en de gaskachels in het voorhuis. Warm water geschiedt via een tweetal elektrische boilers.



► BEZICHTIGEN?

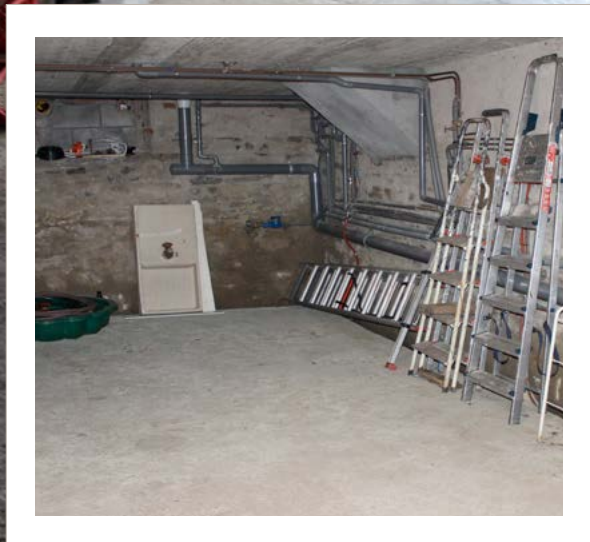
Een bezichtiging meer dan waard! Genieten van vrijheid, uitzicht en rust en toch nabij de voorzieningen gelegen. Boodschappen doen in Ébreuil, Servant (beide op 6 km) of Gannat (18 km). Drie keer per week komt de bakker aan huis! Een unieke combinatie voor een uniek object!

















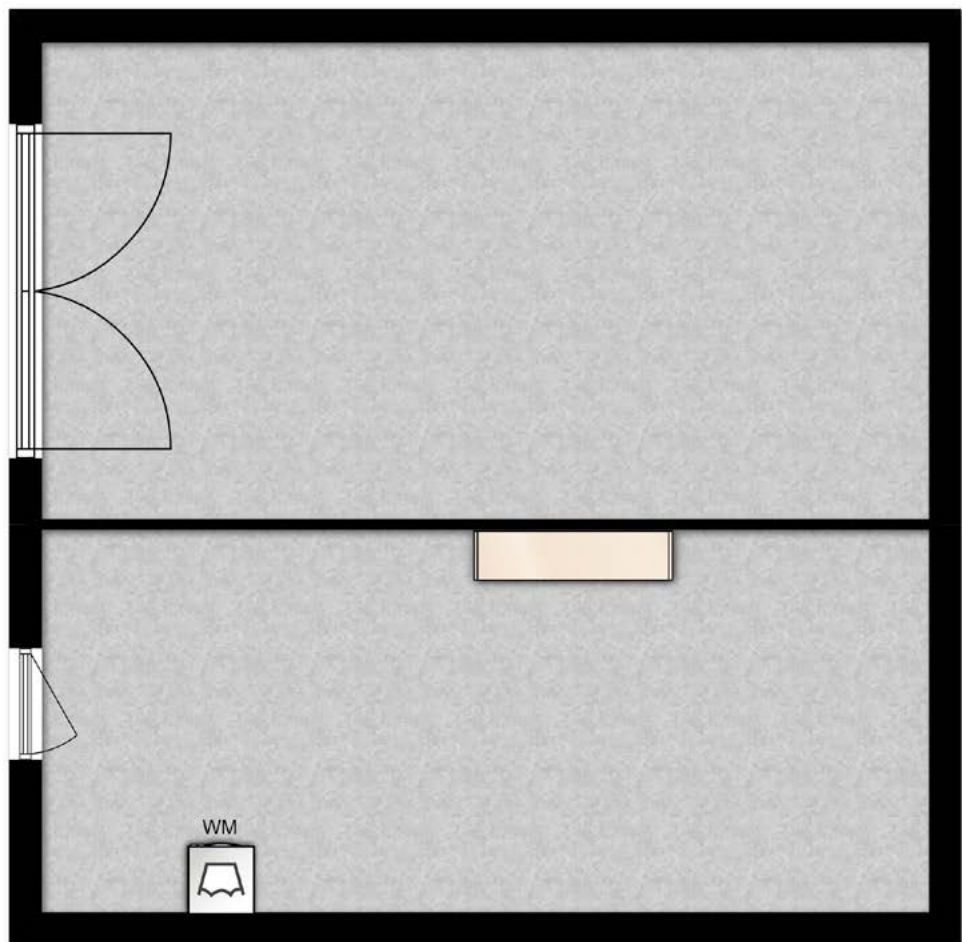




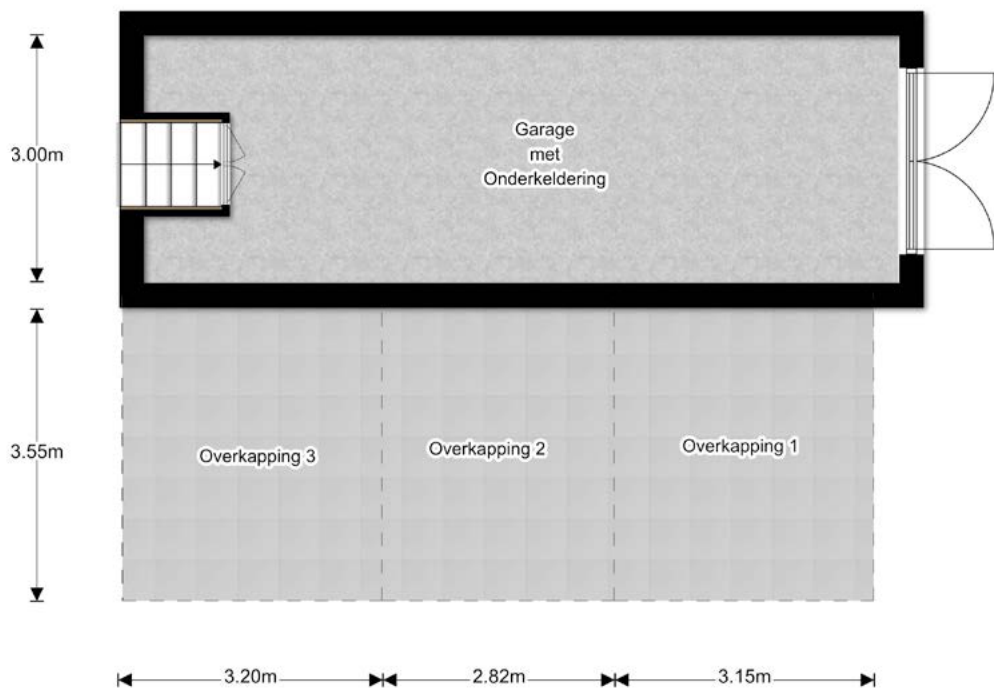
7.45m

4.28m

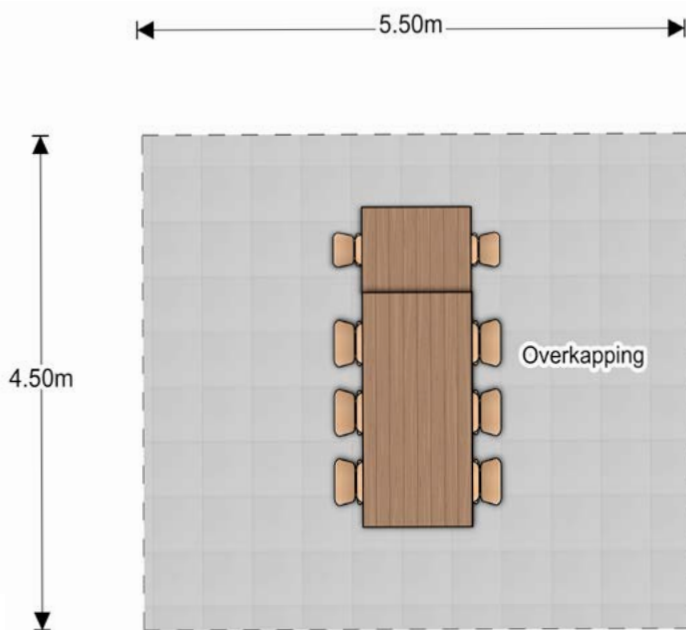
3.43m



Kelder



Bijgebouw



Overkapping









Joie de Vie









OMGEVING

GENIETEN VAN DE RUST EN DE RUIMTE EN OOK EEN IDEALE UITVALSBASIS

➤ **CHOUVIGNY**

Chouvigny, ligt in het departement Allier. Het stadje is onderdeel van het vulkanische landschap en is in hoogte variërend van 300 tot 600 meter. In het zuiden wordt Chouvigny begrensd door het departement Puy-de-Dôme. De natuurlijke grens tussen deze 2 departementen, die deel uitmaken van de Auvergne (midden Frankrijk), wordt gevormd door de prachtige Sioule-vallei (Les Gorges de la Sioule). Chouvigny is circa 14 km² en kent circa 218 inwoners. Vanuit Nederland is Chouvigny relatief vlot te bereiken. De afstand tussen Utrecht en Chouvigny bedraagt circa 860 kilometer en daarmee is het een prima afstand om in één dag te bereizen.

➤ **KASTEEL EN KERK**

Het markante uit de 12e eeuw daterende en van oorsprong militaire kasteel van Chouvigny domineert de Sioule en is midden vorige eeuw volledig gerestaureerd. Het kasteel is gesitueerd op de rotsen. Tegenwoordig is het privébezit en in de maanden mei tot oktober voor publiek toegankelijk. Ook vermeldenswaardig is de karakteristieke kerk met begraafplaats 'Saint-Pierre', uit 1760. De kerk is gebouwd op de plek van de voormalige kapel van het feodale kasteel. Er zijn bijzondere uit de 18e eeuw daterende beelden te bewonderen van 'Saint Roch' en 'Notre Dame van Chouvigny'.

























OMGEVING

GENIETEN VAN DE RUST EN DE RUIMTE EN OOK EEN IDEALE UITVALSBASIS

➤ **WANDELEN EN RECREËREN**

Vanuit Chouvigny zijn prachtige wandelingen vanuit huis te maken naar bijvoorbeeld Roc Armand en de uitgestrekte heidevelden van Peraclos. Al wandelend zijn de uitzonderlijke landschappen met zijn plaatselijke flora en fauna te bewonderen. De schitterende meanderende Gorges de la Sioule zijn waar te nemen vanuit auto, fiets, wandelend maar ook al kanoënd op de Sioule vanaf Menat richting Ebreuil. Halverwege dit traject is het hoog gelegen kasteel in z'n volle pracht te zien. Naast zwemmen en kanoën kun je ook recreëren aan de door prachtige natuur omgeven borders. Aan de Sioule zijn ook veel aantrekkelijke eetgelegenheden te vinden. Vermeldingswaardig is het regionale natuurpark met z'n uitge-

doofde vulkanen: de Puys-de Dôme. In de zomer kun je er wandelen, mountainbiken en golfen. Ook zijn er aantrekkelijke open lucht manifestaties zoals Vulcania, het beklimmen van en het paragliden vanaf de Puy-de-Dôme. In de winter kun je met één uur rijden in het gebied van Super Besse en de Mont-Dore





















OMGEVING

GENIETEN VAN DE RUST EN DE RUIMTE EN OOK EEN IDEALE UITVALSBASIS

► PLANS D'EAUX (5 STERREN)

heerlijk skiën, langlaufen en wandelen in de sneeuw. Naast het zwemmen in, het recreëren aan en het kanoën op de Sioule, zijn de gratis toegankelijke plans d'eaux in Servant en Lapeyrouse als aantrekkelijk alternatief te noemen. Mooie schone meren met uitgebreide stranden, speeltoestellen en met horecagelegheid. Volop gratis parkeergelegenheid en prima aan te rijden. Servant op 10 minuten en Lapeyrouse op 20 minuten afstand.

► VICHY & CLERMONT-FERRAND

Zowel Vichy als Clermont-Ferrand hebben een rijke historie en een prachtig centrum. Met een klein uurtje reisafstand is het beslist de moeite waard om deze steden te bezoeken. Mede door het grote en gevarieerde winkelaanbod, de

prachtige parken en pleinen, de uitgebreide horeca etc. zijn dit steden waar je niet snel genoeg van zult krijgen. Tot slot is Chouvigny door z'n ligging een ideale uitvalsbasis om er op uit te trekken. De Alpen, de Côte d'Azur, de Atlantische kust, Spanje en Portugal ze zijn allemaal goed aan te rijden.









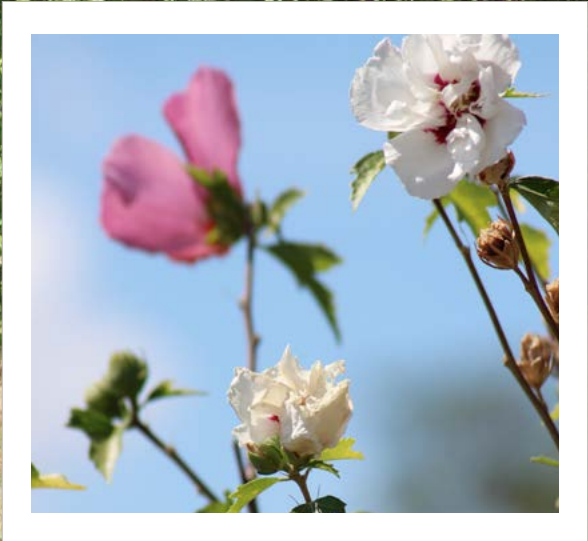












BEWONERS

'NA 2 JAAR ZOEKEN DEZE DROOMPLEK GEVONDEN EN ZOVER HET OOG REIKT'

➤ **EIGENAAR SINDS 2002**

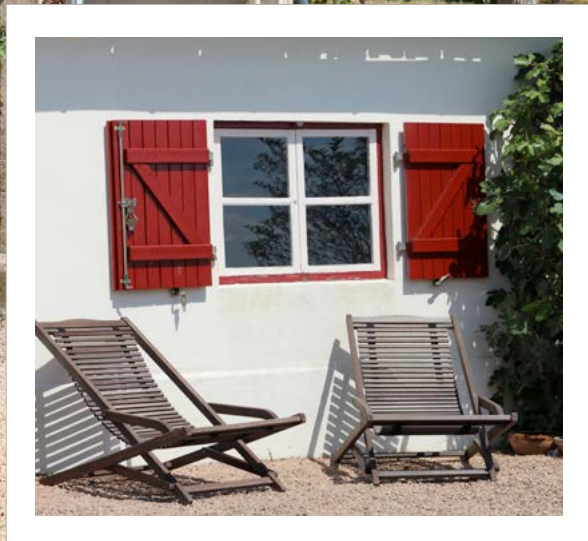
'Als liefhebber van Frankrijk gingen we met ons gezin elk jaar met de caravan een nieuw deel van Frankrijk verkennen. Begin 2000, na 30 jaar Frankrijk te hebben verkend, besloten we om in midden Frankrijk een huis te kopen. Als woonobject zochten we een huis met flink terrein waar we met ons tweeën, maar ook met (klein)kinderen en vrienden, een fijne tijd zouden kunnen doorbrengen. Het allerbelangrijkste voor ons was de ligging. We wilden een schone, rustige omgeving met ook nog eens een prachtig uitzicht. Na 2 jaar zoeken vonden we dit in Chou vigny.'

➤ **ZOVER HET OOG REIKT**

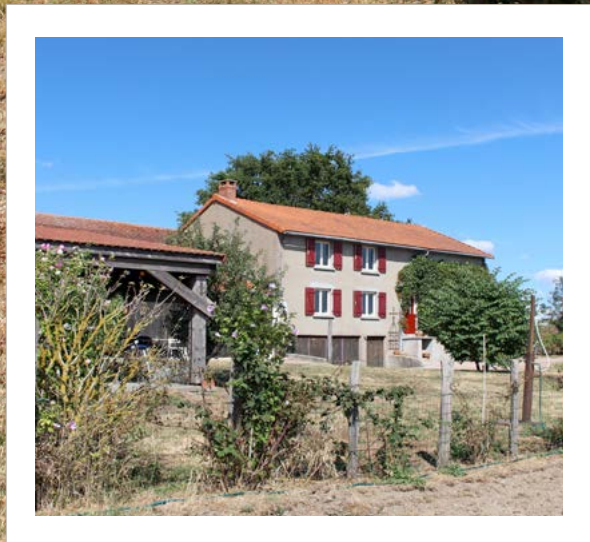
'De plek is uniek en geeft uitzicht zover het oog reikt. Het huis met bijgebouwen is degelijk gebouwd en we hebben het in ruim 5 jaar omgetoverd tot ons droom-

huis, voorzien van alle gemakken. In de 18 jaar dat we er nu komen hebben we elk jaar mooie momenten mogen beleven met onze (klein)kinderen en vrienden. We zijn nu op een leeftijd gekomen dat we helaas afscheid gaan nemen van onze heerlijke stek 535 meter hoog gelegen in z'n prachtige omgeving met z'n vriendelijke inwoners: de Auvergnats.'





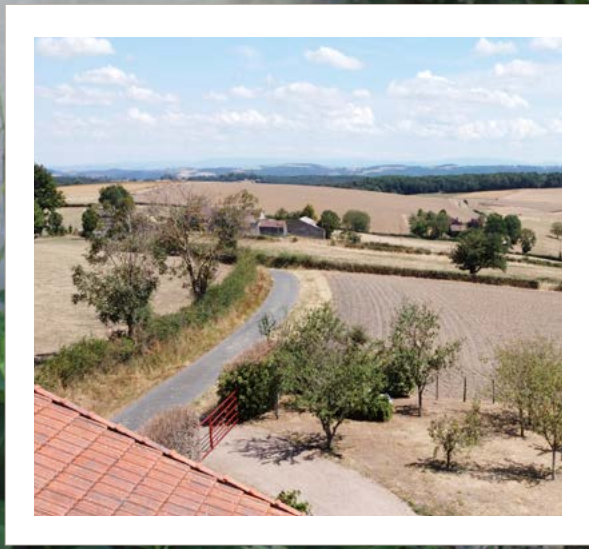








Joie de Vivre





















DETAILS

ROUTE DE LA RIBOULÉE 4

03450 LA GRANDE LANDE

168 M² / 2.108 M²

€ 299.950 K.K.

VBO  MAKELAAR

 funda



ONDERDEEL	OPPERVLAKTE	BIJZONDERHEDEN
LIVING (inclusief vide)	95 M ²	STIJLVOL & RUIMTELIJK
KEUKEN	12 M ²	LUXE EN COMPLEET
SLAAPKAMER begane grond	13 M ²	PRAKTISCH
BADKAMER 1 & 2	8 / 2 M ²	IDEAAL
SLAAPKAMER 2 & 3	13 / 10 M ²	UITZICHT
GARAGE'S EN BERGINGEN	342 M ²	RUIMTE GENOEG
VERANDA / TONNELLE	25 M ²	ZWOELE ZOMERAVONDEN
TUIN	circa 2.000 M ²	LEVEND SCHILDERIJ

➤ MEER WETEN?

Wil je meer weten over dit prachtige aanbod of wil je een afspraak maken voor een bezichtiging? Neem dan contact met ons op via ons mailadres: info@vanwijnenmakelaardij.nl of bel ons op telefoonnummer +31345-610951

WWW.VANWIJNENMAKELAARDIJ.NL

MAKELAARDIJ | TAXATIES | BEHEER