



Ref: 03526

## Sonnig gelegenes, stilvoll renoviertes Bauernhaus in der Nähe von Plombières-les-Bains / Vogesen

### Lage

Sehr ruhige idyllische Alleinlage in einem kleinen Seitental mit wenigen Nachbarn in Sichtweite, umgeben von den drei Thermalbadeorten Bains-les-Bains, Luxeuil-les-Bains und Plombières-les-Bains, auch Stadt der 1000 Balkone genannt, einem pittoresken Städtchen, die Quellen wurden bereits von den Römern entdeckt und für Thermalbäder genutzt. Ca. 2 Stunden von Freiburg und Basel entfernt.



### Raumaufteilung: 475 m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### EG

- Entrée
- Große Landhausküche mit Godin-E-Herd und zusätzlichem Grillherd sowie einer offenen Feuerstelle mit gusseiserner Frontplatte, Einbaumöbel in amerikanischem Kirschbaum, Zugang zur großen Natursteinterrasse und Aufgang ins OG
- Esszimmer mit sichtbarem Sandsteinmauerwerk und offenem Kamin
- Großzügiger, in 2 Räume aufgeteilter Wohnbereich mit offenem Sandsteinkamin, beide Räume sind dank der verglasten Rundbögen hell und freundlich und verfügen jeweils über einen Treppenaufgang ins OG
- Büro mit Blick in den Garten
- Stilvolles Badezimmer mit Granitfliesen, Badewanne und WC, Einbaumöbel aus amerikanischem Kirschbaum
- Heizraum und Tankraum mit 5 Tanks à 1.500 l, Keller
- Naturstein-Terrasse mit altem, funktionierendem Sandsteinbackofen und Pergola

#### OG

- Galerie mit 2 Schlafzimmern und durchgehendem Balkon
- Bad mit Dusche und WC
- 2 Räume zum weiteren Ausbau für z. B. Küche und Bad
- 2 große Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Einbauschränken, Aufgang ins DG

#### DG

- 2 separate Wohnbereiche mit jeweils einem Wohn-Ess-Schlafbereich, kleiner Küche und Bad mit Dusche und WC, einer davon mit Balkon
- Großer Raum, der als Seminarraum genutzt werden kann

**BAUERNHÄUSER**



Ref: 03526



### Beheizung

Mit einer Öl-Brennwertheizung von Viessmann mit Fernsteuerung und drei separaten Wasserkreisläufen, einer Fußbodenheizung im EG (Wohnbereich, Büro und Bad) und dem Holzkamin, zusätzlich gibt es eine kleine erweiterbare Photovoltaikanlage, die Heizkessel und Kühlenschrank mit Strom versorgt.

### Wasserversorgung

Kommunaler Wasseranschluss.

### Zustand des Anwesens

Das Bauernhaus aus dem Jahr 1769 wurde von Grund auf saniert und sehr hochwertig und stilvoll ausgebaut und renoviert, die Sandsteinelemente wurden liebevoll erhalten.

### Grundstück

Das romantische, parkartige Grundstück mit sehr liebevoll angelegten Blumenbeeten, idyllischen Sitzplätzen und einem zauberhaft mäandrierenden Bach mit drei Brücken hat eine Größe von 5.988 m<sup>2</sup> und wird von einer Natursteinmauer umgeben.

### Besonderes

Dieses Naturidyll ist sowohl als Seminarhaus geeignet als auch für eine große Mehrgenerationenfamilie oder mehrere Parteien.

### Kaufpreis

577.000,- Euro inkl. Provision  
zuzüglich ca. 8% Notar- und Grunderwerbskosten

[immo-vogel.de](http://immo-vogel.de)

**IMMOVOGEL**  
Elsass . Vogesen . Franche-Comté

**BAUERNHÄUSER**