



BONNEVASTGOED

Monnikeredestraat 11 , 8340 Damme

Telefoonnummer: 0468/10.40.40

E-mail: info@bonnevastgoed.be

TE KOOP - BUITENGEWOON HUIS

81190 Tanus

€ 398.000

Ref. 7837976



Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 1

Bew. opp.: 335m²

Grond opp.: 5950m²

Buurt: Aan water

EPC: 351kwh/m²/j

Type verwarming: stookolie
cv

OMSCHRIJVING

Een uitzonderlijk stukje Frans erfgoed, verscholen in het groen en rechtstreeks gelegen aan de rivier.

Op een idyllische locatie in de Tarn ligt deze karaktervolle voormalige watermolen. Een eigendom met geschiedenis, ziel en vooral een uitzonderlijke natuurlijke omgeving.

De molen dateert uit de **15e/16e eeuw**. Het geheel ligt op een prachtig bebost terrein van circa **5.950 m²**, rechtstreeks aan de rivier Viaur. Het absolute spektakel is de **indrukwekkende cascade van ongeveer 40 meter**, die het domein een bijna betoverende sfeer geeft.

De molen omvat ongeveer **340 m²** bewoonbare oppervlakte en is verdeeld over vier niveaus. Authentieke materialen zoals **natuurstenen muren, houten balken, traditionele terracotta vloertegels en een originele open haard** zorgen overal voor een warme en karaktervolle sfeer.

Maar wat deze eigendom werkelijk bijzonder maakt, is de combinatie van het historische karakter met een uitzonderlijk hydraulisch erfgoed: op het domein bevindt zich een **privé-waterval en cascade van ongeveer 40 meter**.

Op de benedenliggende verdieping, die verbonden is met de vroegere molenactiviteit, bevindt zich ongeveer **117 m² aan ruimte met een bijzonder interessant commercieel en professioneel potentieel**. Een grote zaal van circa **60 m²**, met panoramisch zicht op de rivier, vormt een bijzonder aantrekkelijke ruimte voor bijvoorbeeld een restaurant, ontvangstruimte, galerie of andere activiteit.

Daarnaast is er een **atelier van 38 m²+ koelruimte van 19m²**. Dankzij de aanwezige goederenlift kan deze ruimte zich uitstekend lenen voor een professionele keuken of productieruimte.

Deze benedenverdieping vormt als het ware een **lege canvas** voor een nieuw project. Denk bijvoorbeeld aan:

restaurant • gîte • chambres d'hôtes • galerie • kunstenaarsruimte • toeristische accommodatie

Een belangrijk voordeel is dat deze ruimtes relatief onafhankelijk van het privéwoongedeelte kunnen worden gebruikt.

Voor wie op zoek is naar een **bijzondere familiewoning** biedt het domein ruimte, privacy en een uitzonderlijke natuurlijke omgeving.

Voor wie een **toeristisch of professioneel project** ambieert, bieden de ruime benedenverdiepingen een interessante basis. De combinatie van rivier, waterval, historisch gebouw en toeristische aantrekkingskracht van de regio maakt het pand bijzonder geschikt voor een gîte, chambres d'hôtes, restaurant, atelier of andere kleinschalige activiteit.

De eigendom beschikt momenteel over een **privébron** die de woning van water voorziet. De conventionele wateraansluiting is eveneens aanwezig en kan opnieuw worden aangesloten.

Het dak, uitgevoerd in leisteen, werd in **2010 vernieuwd en geïsoleerd**.

De verwarming gebeurt via een stookolieketel, aangevuld met een houtkachel. De keuken werkt op propaan.

Verder beschikt de molen over gedeeltelijk dubbele beglazing en een autonome afvalwaterinstallatie.

Eenmaal op het domein voelt u onmiddellijk de rust en privacy. Toch bevinden de dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Een dorp met onder andere **apotheek, bank, café-restaurant en supermarkt** ligt op ongeveer 7 km. Een groter centrum met uitgebreidere winkels en voorzieningen bevindt zich op circa 12 km.

Ook voor toerisme is de ligging interessant. **Albi**, bekend om zijn UNESCO-werelderfgoed, en **Rodez** zijn vlot

een voor een unieke ervaring. Het gebied is een prachtig landschap, met een breed scala aan recreatieve mogelijkheden en de regio biedt een brede waaier aan natuur, cultuur en recreatie.

Een uniek stukje Frankrijk, klaar voor een nieuw hoofdstuk.

Contacteer Bonne vastgoed via info@bonnevastgoed.be of via 050/73.73.73.

FINANCIEEL

Prijs: € 398.000,00
Kadastraal inkomen: € 1.338,00

GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 335,00 m²
Aantal gevels: 4
Staat: Goede staat
Bijgebouw: Ja

COMFORT

Gemeubeld: Nee
Lift: Ja
BBQ: Ja

SPECIFIEKE RUIMTES

Werkplaats: Ja

ENERGIE

EPC score: 351
EPC klasse: F
Dubbele beglazing: Ja
Type verwarming: Stookolie cv

LIGGING

Buurt: Aan water, bosrijk

TERREIN

Grondoppervlakte: 5.950,00 m²
Tuin: Ja

INDELING

Keuken: Ja

TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja
Water: Ja

STEDENBOUW

Bouwvergunning: Niet meegedeeld
Bestemming: Niet meegedeeld
Dagvaarding: Niet meegedeeld
Voorkooprecht: Niet meegedeeld
Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld

PARKING

Garage: Ja
Parkings buiten: Ja
Parkings binnen: Ja