



## Magnifique demeure de charme de 225m<sup>2</sup> habitables avec piscine

AUBENAS 07200

**564 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AUBENAS**

6 Chemin de la Plaine  
07200 Aubenas

**0475890707**

## Magnifique demeure de charme de 225m<sup>2</sup> habitables avec piscine

Votre Agence Guy Hoquet Aubenas vous propose en exclusivité cette splendide demeure de 225 m<sup>2</sup> sur un terrain arboré de 2743 m<sup>2</sup>.

Magnifique maison qui allie authenticité et charme. Elle offre un cadre de vie chaleureux et élégant, tout en étant proche de toutes commodités.

Le tout sur un magnifique terrain constructible et arboré d'oliviers centenaires qui s'articulent autour d'une magnifique piscine (encore sous garantie).

Ce bien offre de beaux volumes et ouvre de multiples possibilités.

Une partie, avec accès indépendant, peut être louée et permet un revenu locatif annuel s'élevant à 30 000€ (meubles, linges, vaisselles, électroménagers, etc. ainsi que le fichier client sont vendus avec le bien)

La propriété offre également la possibilité d'accueillir une profession libérale, ou toute autre activité, via un espace d'une trentaine de mètres carrés, entièrement refait à neuf, avec accès indépendant.

Quant à l'habitation principale de cette charmante demeure, elle se distingue par une surface habitable généreuse de 170 m<sup>2</sup>. Avec son sol en travertin, ses anciennes portes en bois gravées et ses arcades de pierres il est difficile de ne pas tomber sous son charme.

Un magnifique escalier en pierres relie les différents niveaux et un vitrail exceptionnel orne ce dernier.

Cette partie se compose d'une belle pièce de vie lumineuse avec une cheminée d'époque. Le séjour s'ouvre sur une terrasse de 100 m<sup>2</sup>, en partie couverte et sur un jardin sans vis à vis. Cette demeure dispose également d'une cuisine indépendante avec son four à pizza, de 4 chambres de belles dimensions avec parquet d'époque, d'une salle d'eau, d'une salle de bains avec sa baignoire îlot sur pied, et deux toilettes séparés.

En RDC, nous découvrons un appartement cosy, meublé et équipé avec goût. Ce logement de 35m<sup>2</sup> est indépendant et possède son jardin privatif.

Au fond du jardin, à l'ombre des oliviers, se cache également un chaleureux chalet nordique qui offre tout le confort nécessaire pour passer du bon temps en toute intimité.

Le tout s'articule autour de la piscine qui invite à la farniente.

Les combles sont aménageables.

Le terrain est constructible et une partie pourrait être cédée afin d'y recevoir une nouvelle construction.

Le confort de cette demeure est assurée par une construction de qualité, une pompe à chaleur air/eau, des menuiseries en aluminium double vitrage des caves voutées et un garage.

La maison est reliée au tout à l'égout et un puit permet d'arroser le jardin.

Elle peut y recevoir une grande famille et/ou assurer des revenus locatifs sans perturber la tranquillité des futurs et heureux propriétaires.

Ce bien d'exception est très bien entretenu et se distingue de par son charme, son authenticité et son emplacement idéal.

A découvrir !

225 m <sup>2</sup>	9 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	3 sde	7 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	2 min
Bien en copropriété	Non

Jardin	Oui
Année construction	1800
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3
WC	4
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Oui
Nombre de caves	2
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	7
Piscine	Oui

Sous-sol

Oui

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

90 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien







