GUY HOQUET

Votre fiche bien Achat à AUBENAS 07200

Bâtisse d'exception de 225m² avec piscine

AUBENAS 07200

498 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET AUBENAS

6 Chemin de la Plaine
07200 Aubenas

0475890707

Bâtisse d'exception de 225m² avec piscine

De retour à la vente, bâtisse d'exception à saisir :

Votre Agence Guy Hoquet Aubenas vous propose en EXCLUSIVITE cette splendide demeure de charme de 225 m² sur un terrain arboré de 2743 m².

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 (de 2021).

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

L'habitation principale de cette charmante demeure se distingue par une surface habitable généreuse de 170 m². 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 de 70m² environ, avec une cheminée d'époque. Le séjour s'ouvre sur une terrasse de 100 m², 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 35m² 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.

Ces annexes, avec accès indépendant, peuvent être louées et permettent 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.

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 (de 2023), 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.

Ses performances énergétiques sont exceptionnelles avec un DPE classé en B.

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 m² | 9 pièce(s) | 5 chambres | 1 sdb | 3 sde | 7 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
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
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Oui
Nombre de caves	2
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert,GarageDouble
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

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET