



## Maison d'exception + 7 000 m<sup>2</sup> de terrain constructible et facilement détachable avec vue imprenable

VILLENEUVE DE BERG 07170

**1 080 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AUBENAS**

6 Chemin de la Plaine  
07200 Aubenas

**0475890707**

## Maison d'exception + 7 000 m<sup>2</sup> de terrain constructible et facilement détachable avec vue imprenable

Votre agence GUY HOQUET vous présente cette magnifique villa située sur la commune de Villeneuve de Berg, offrant un cadre de vie exceptionnel, avec une vue dominante, à couper le souffle.

Le terrain est quant à lui entièrement constructible et facilement détachable, et prêt à recevoir plusieurs constructions sans nuire à la qualité de vie de la maison principale (terrain visé par un OAP).

D'une surface habitable de 220 m<sup>2</sup>, cette propriété est idéale pour les familles en quête de confort et de tranquillité. Vous serez séduit par ses 4 chambres : une suite parentale à l'étage qui s'ouvre sur une grande terrasse avec une vue grandiose, une salle de bains avec douche et baignoire d'angle et son dressing. Les 3 autres chambres sont au rez-de-chaussée, ainsi qu'une salle d'eau et deux toilettes. Configuration idéale pour une grande famille et/ou pour accueillir vos proches.

La cuisine indépendante, aménagée et équipée, est un véritable atout pour les amateurs de gastronomie.

Profitez d'un séjour lumineux exposé à l'ouest, avec une vue exceptionnelle idéale pour observer de splendides couchers de soleil, et, où vous pourrez également vous détendre devant la cheminée à insert.

La maison est équipée d'un chauffage central performant par pompe à chaleur et/ou fuel, garantissant un confort optimal tout au long de l'année.

À l'extérieur ; ses terrasses, sa piscine, entièrement refaite en 2025, son pool-house et le terrain de 1 hectare vous offrent un espace de vie extérieur exceptionnel, avec un potentiel incroyable. 7 000 m<sup>2</sup> de terrain constructible sont en effet facilement détachables et visés par une OAP.

Possibilité de céder une partie du terrain, ou d'y construire plusieurs villas, tout en préservant l'intimité et la quiétude de la villa principale.

La maison est reliée au tout à l'égout. Elle est également reliée à la fibre, et est équipée d'une alarme.

Un forage permet d'alimenter les toilettes, la machine à laver, la piscine et tous les extérieurs.

Cette propriété d'exception est très bien entretenue et toutes ses pièces sont orientées vers les terrasses, la piscine et la vue imprenable sur les Cévennes.

Située à seulement 2 km des commerces et à 5 minutes des écoles et des arrêts de bus, cette maison allie tranquillité et proximité des commodités, tout en bénéficiant d'une vue imprenable et d'un potentiel exceptionnel.

220 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	5 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Accès Bus	5 min
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	2000
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	3
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Mixte
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Pompe à chaleur + fuel
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Insert
Nombre de caves	2
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	GarageDouble,SousSol,Extérieur
Nombre places parking	5
Nombre garages/Box	3
Piscine	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-02-25 11:27:39

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

174 kWh/m<sup>2</sup> par an

Surface terrain

9868 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





