

**Visite du bien : 0720107**

**Localisation : Vallon-Pont-D'arc**  
**Autoroute : A 7 à 50 km**

**Ville proche : Montélimar**  
**Aéroport : Marseille**

**Une villa nichée dans un parc paysagé de 4670 m<sup>2</sup> donnant directement accès à la rivière ARDECHE !**

Porte d'entrée des Gorges de l'Ardèche, Vallon Pont d'Arc doit sa renommée à son célèbre Pont d'Arc, une arche naturelle de plus de 60m de hauteur. On apprécie le côté nature et activités de Vallon Pont d'Arc qui est un point de départ incontournable pour les vacanciers qui partent descendre les gorges de l'Ardèche en canoë-kayak. Haut lieu de la Préhistoire (l'Homme y est présent depuis 50 000 ans), les gorges de l'Ardèche abritent plusieurs dizaines de grottes ornées, exceptionnelles, parmi lesquelles la célèbre grotte de Chauvet-Pont-d'Arc où ont été découvertes les plus anciennes peintures connues au monde. Découvrons cette maison de 80 m<sup>2</sup> et sa petite dépendance de 20 m<sup>2</sup> construite sur un vaste terrain paysagé de 4670 m<sup>2</sup>. De grandes haies, des murs et un portail en fer clôturent la propriété. La maison est bâtie en contrebas, et à l'abri des regards, au milieu d'une végétation essentiellement plantée d'arbres centenaires. Un avantage considérable, la rivière Ardèche coule au fond du parc, idéal pour les départs en canoë, et les baignades estivales. Un espace de stationnement est présent et peut accueillir plusieurs véhicules. L'habitation principale est composée d'un hall d'entrée, d'une petite cuisine, une salle à manger ouverte sur le salon pourvu d'une cheminée rustique en pierres à foyer ouvert. Trois chambres se partagent l'espace nuit, ainsi qu'une salle d'eau et les toilettes. Les pièces de vie, équipées de portes-fenêtres, ont un accès extérieur direct sur les terrasses couvertes. Cette maison construite dans les années 1973 possède le charme des maisons d'antan, avec des poutres au plafond, du parquet dans les chambres, et une cuisine à l'ancienne. Le chauffage est électrique, les ouvertures sont en bois, les carrelages en grès d'Artois, et le terrain est piscinable. La dépendance de 20 m<sup>2</sup> est composée d'une pièce à vivre, une douche, un lavabo et les toilettes. La région recèle bien des merveilles, notamment des cavernes et des sites préhistoriques, mais aussi la découverte des ruelles du village, un concert en été, le marché provençal du vendredi et de nombreux événements organisés comme la fête de la lavande, la fête de l'olivier ou encore les journées de la préhistoire (expositions, ateliers, conférences et projections). Bienvenue dans notre belle Ardèche !

**Type de bien : Maison**

**Dépendance : 20 m<sup>2</sup>**

**Surface habitable : 80 M<sup>2</sup>**

**Parking : Oui Cheminée : Oui**

**Surface du terrain : 4670 M<sup>2</sup>**

**Garage : / Terrasse : Oui**

**Prix de vente : 480 000 Euros**



## Rez-de-Chaussée

<b>Entrée</b>	<b>1</b> <b>Accès direct à la cuisine</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1</b> <b>A l'ancienne</b>
<b>Salon</b>	<b>Oui</b> <b>Avec une cheminée à foyer ouvert</b>
<b>Salle à manger</b>	<b>1</b> <b>Ouverte sur le salon</b>
<b>Chambres</b>	<b>3</b> <b>Avec fenêtres sur le Parc</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>Oui</b> <b>Avec douche et lavabo</b>
<b>WC</b>	<b>1</b> <b>Dans la salle d'eau</b>
<b>Dépendance</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Une pièce de 20 m<sup>2</sup> reste à aménager selon vos désirs (Chambres supplémentaires, salle de jeux pour les enfants...)</b></li><li>• <b>Une douche avec lavabo et les WC sont déjà installés</b></li></ul>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud/Est/Ouest</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Maçonnerie de 0,20</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Convecteurs électriques</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles terre cuite</b>
<b>Revêtements de sols</b>	<b>Carrelage (En grés d'Artois)</b>
<b>Garage</b>	<b>Possible</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>En bois</b>
<b>Parking</b>	<b>Oui Pour plusieurs voitures</b>
<b>Parc</b>	<b>Oui Paysagé</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La rivière Ardèche coule au bout du jardin</li><li>• Idéal pour les baignades et les départs en Kayac</li><li>• Le terrain est piscinable</li></ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximités</b>	<b>:</b>	<b>2 km</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>2 km</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>:</b>	<b>2 Min</b>

### Transports

<b>Aéroport</b>	<b>:</b>	<b>162 Km</b>
<b>Gare SNCF</b>	<b>:</b>	<b>40 km</b>
<b>Bus / Cars</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Autoroute</b>	<b>:</b>	<b>A7 40 km</b>

### Services médicaux

<b>Médecins</b>	<b>:</b>	<b>2 km</b>
<b>Pharmacie</b>	<b>:</b>	<b>2 km</b>
<b>Dentistes</b>	<b>:</b>	<b>2 km</b>
<b>Hôpital</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches</b>	<b>:</b>	<b>2 km</b>
<b>Maternelle</b>	<b>:</b>	<b>2 km</b>
<b>Primaire</b>	<b>:</b>	<b>2 km</b>
<b>Collège</b>	<b>:</b>	<b>2 km</b>
<b>Lycée</b>	<b>:</b>	<b>Aubenas</b>

## Loisirs et activités

- **Au départ de nombreuses activités sportives et culturelles : baignades en rivière à 15 minutes à pieds au village de caractère de Labeaume,**
- **Descente des Gorges de l'Ardèche en canoë, VTT, spéléologie, équitation ou découverte de villages de caractère**
- **Château du XVème siècle des Beaumefort, de la grotte Chauvet, de l' Aven d'Orgnac, du centre de ressources d'Arts et de Préhistoire, du musée Alphonse Daudet, du musée du vin et d'une cinquantaine de Dolmens dans le village, le plus célèbre étant celui du Calvaire (inscrit aux Monuments historiques).**

## Localisation & plan

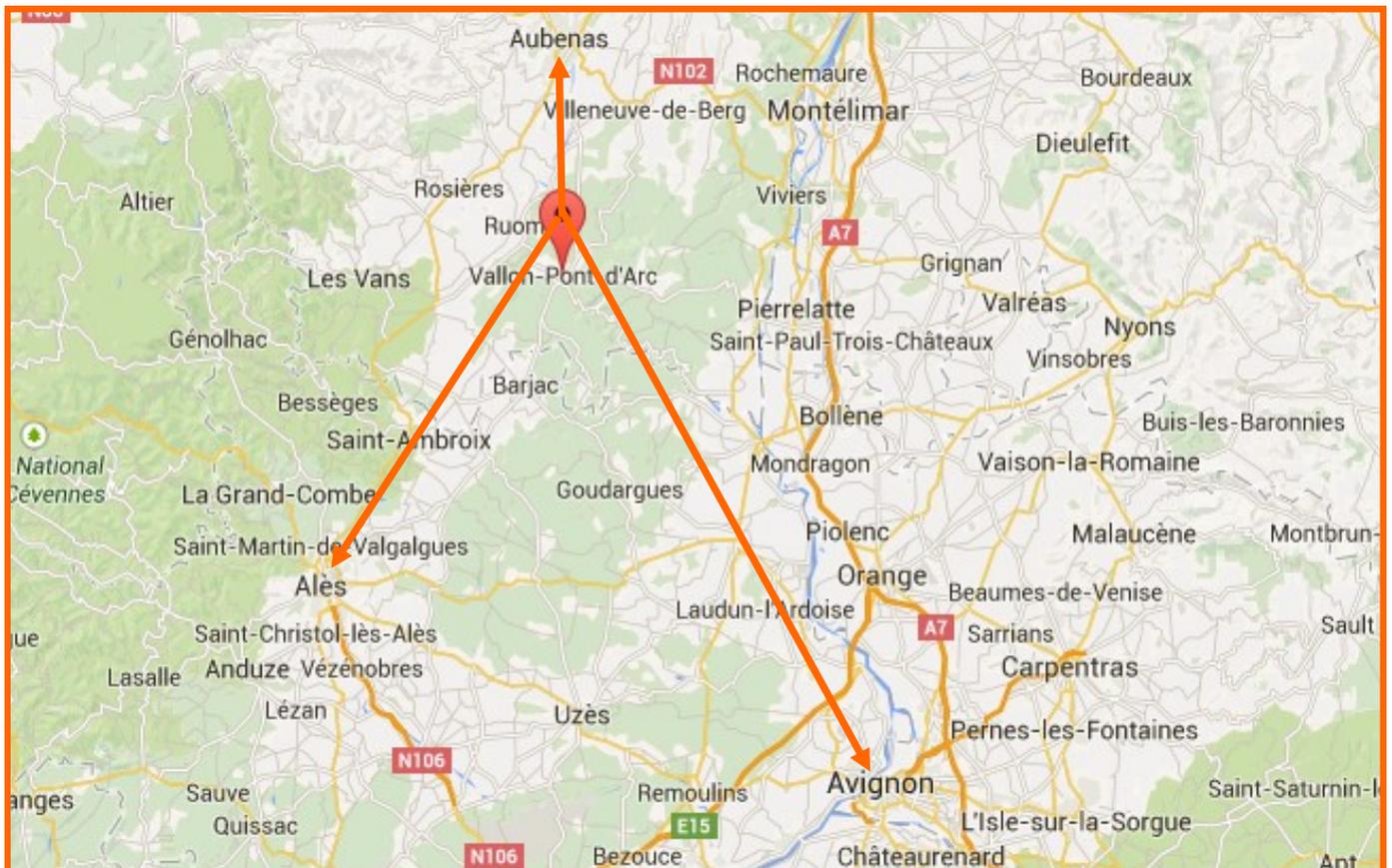
**54 Km de Montélimar**

**46 Km d'Alès**

**79 Km d'Avignon**

**28 km d'Aubenas**

**Au Pays des grottes et des cavernes de la Préhistoire !**



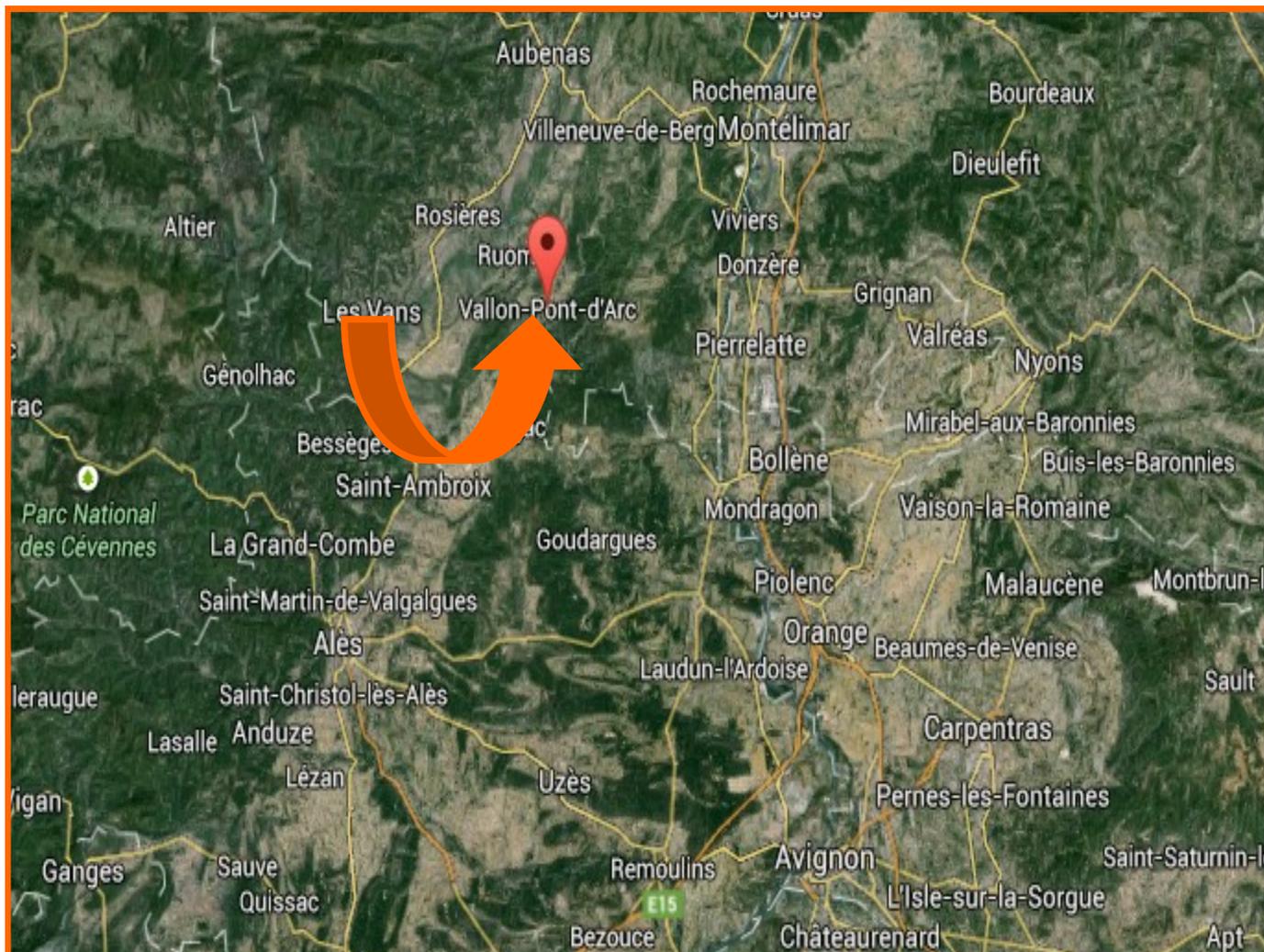
## Vue satellite

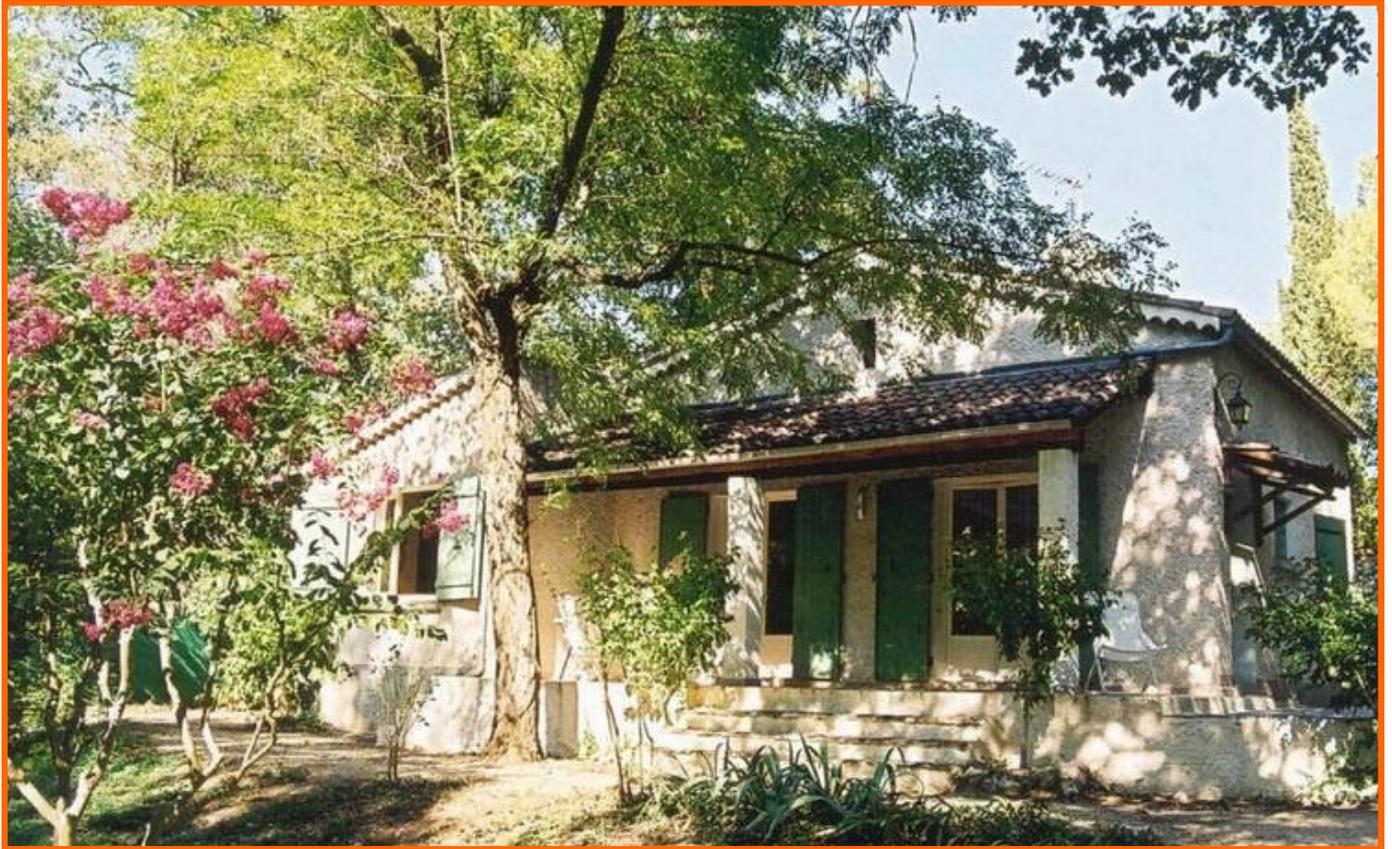
**55 Min de Montélimar**

**50 Min d'Alès**

**1H15 d'Avignon**

**35 Min d'Aubenas**



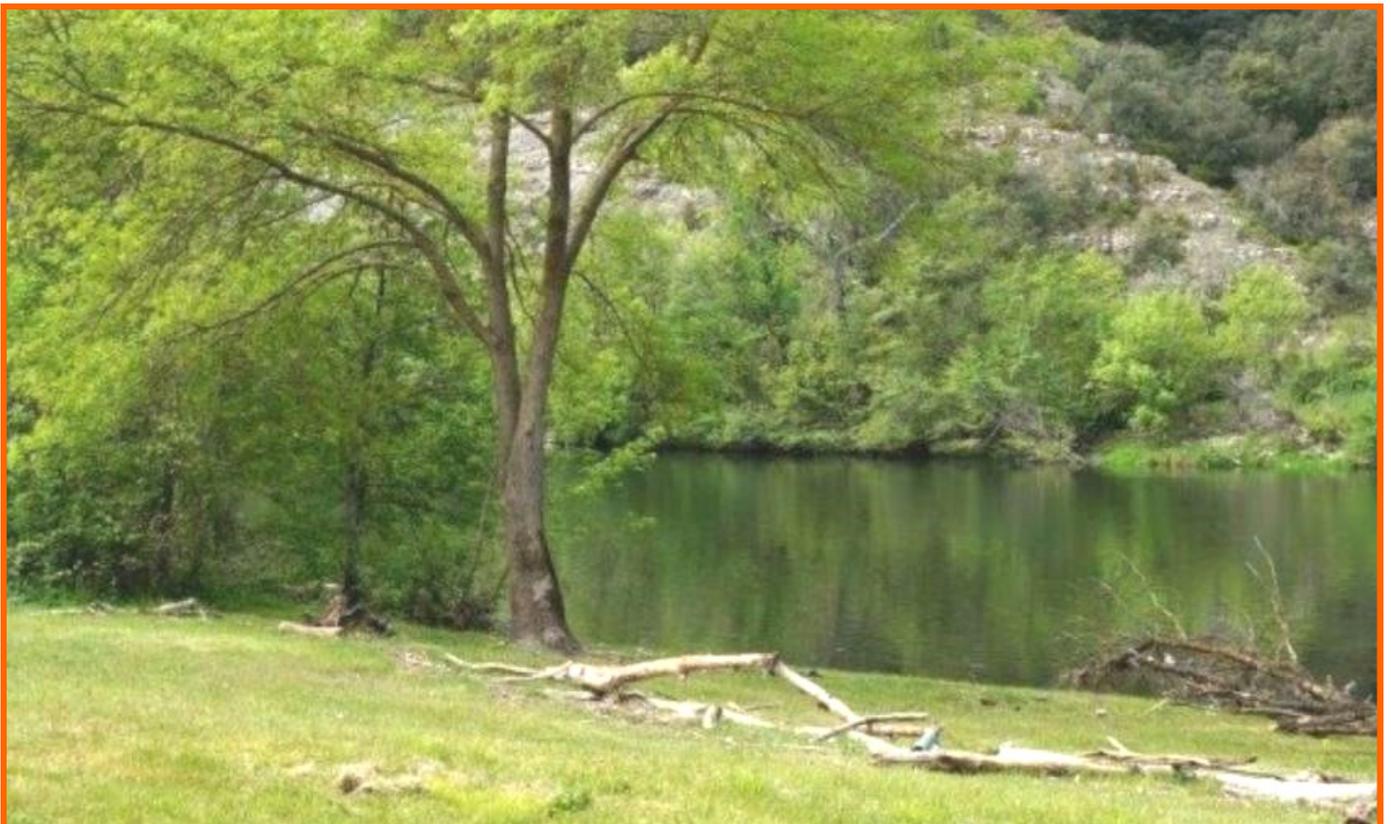


**Une maison de 80 m<sup>2</sup> et sa petite dépendance de 20 m<sup>2</sup>  
Construite sur un vaste terrain paysagé de 4670 m<sup>2</sup>  
Pour une certaine idée du bonheur !**





**Unique, en limite de propriété coule la rivière Ardèche  
De belles ballades en bateau et en canoé en perspective  
Ou une petite partie de pêche et des baignades en été !**





**Vous apprécierez la terrasse couverte face à la nature  
Au milieu d'une végétation plantée d'arbres centenaires !**



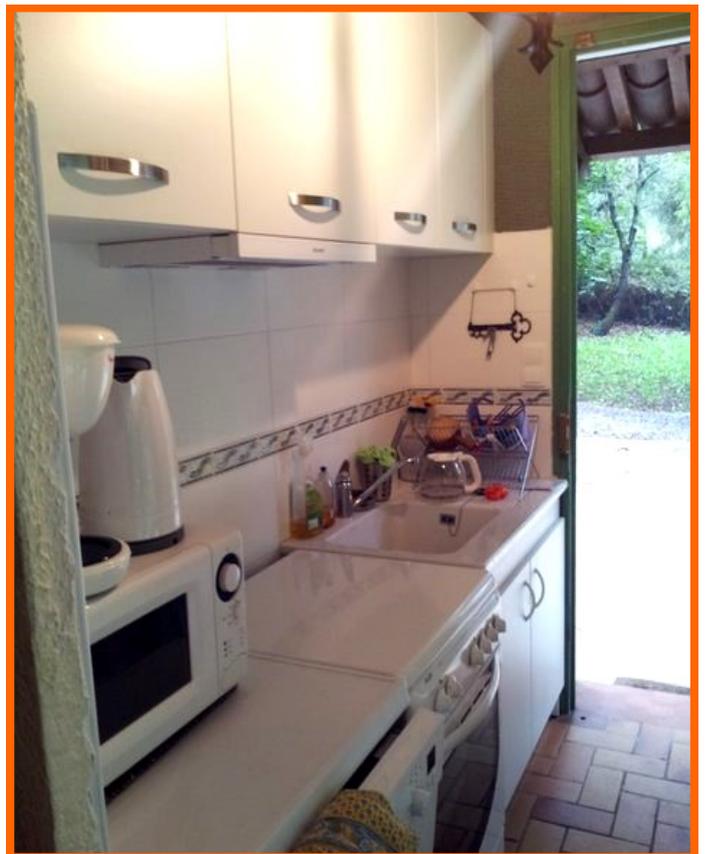


**C'est la propriété familiale par excellence pour des vacances inoubliables  
Cette maison construite dans les années 1973 possède le charme d'antan ...  
Avec des poutres au plafond , du parquet dans les chambres et une cuisine à l'ancienne !**





**L'habitation principale est composée d'un hall, d'une petite cuisine Et d'une salle à manger ouverte sur le salon pourvu d'une cheminée !**





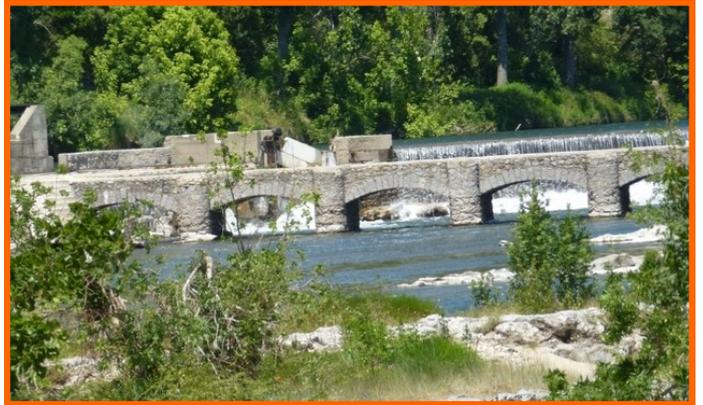
**Le chauffage est électrique, les ouvertures sont en bois  
Les carrelages sont en grès d'Artois et le terrain est piscinable !**





**3 chambres se partagent l'espace nuit ainsi qu'une salle d'eau et les WC  
Toutes les ouvertures donnent sur le parc paysagé !**





**Encore quelques photos de bien d'exception ?**



## En savoir plus sur la commune ?

*Site de la commune :*

<http://www.vallon-pont-darc.com/>

*Informations sur Wikipédia:*

<http://fr.wikipedia.org/wiki/Vallon-Pont-d'Arc>

*Informations sur Vallon-Pont-D'arc :*

<http://www.ardeche.com/ville-village/vallon-pont-darc.php>

