

**Visite du bien : 0720109**

**Localisation : Villeneuve de Berg**      **Ville proche : Aubenas**  
**Autoroute : A7 à 30 Km**                      **Aéroport : Marseille**

**Un ancien Mas Ardéchois de caractère du XVIII ème Siècle, entièrement rénové et sa piscine de 11 Par 5 !**

Villeneuve-de-Berg est une jolie bourgade au carrefour de paysages très divers, le plateau basaltique et volcanique du Coiron, le plateau calcaire des Gras, les plaines alluviales de l'Ibie et de l'Ardèche. Tout autour, vignobles, arbres fruitiers, élevages, en font un pays agricole très actif. On y produit aussi des olives, de la lavande, du miel et des amandes ! Bienvenue à tous les gourmands... Dans un hameau de 3 maisons et sur un terrain de 30000 m<sup>2</sup>, découvrons cette grande maison de 350 m<sup>2</sup> et son studio de 45 m<sup>2</sup>. A l'écart de la petite route de campagne, le portail s'ouvre sur une cour proposant un bel espace de stationnement ainsi qu'un abri-voiture pour 2 véhicules. Le rez-de-chaussée dispose d'une entrée, 1 chambre ainsi qu'une salle d'eau et les toilettes. A ce même niveau une grande pièce de 50 m<sup>2</sup> est actuellement utilisée en salle de sports mais peut être transformée à votre convenance. La chaufferie est également de plain-pied ainsi qu'une cave à vin et une pièce « coffre-fort ». Le 1er étage profite de 2 entrées possibles (qui se trouvent de plain-pied avec l'arrière du Mas). A ce niveau, se tient une belle terrasse solarium autour de la piscine de 11 par 5, équipée de la « nage à contre-courant » d'un traitement au sel et d'une douche proche. 1 cuisine aménagée, 1 grande pièce de vie avec charpente apparente et cheminée monumentale à foyer fermé occupent également cet étage. Pour l'espace nuit, 2 chambres se partagent les lieux ainsi qu'une salle de bains avec lavabo 2 vasques, baignoire, douche + WC. Le studio profite de ses 45 m<sup>2</sup> offrant une ouverture en PVC, une pièce de vie, une douche + WC un lavabo une vasque en pierre de Bali et fera la joie des amis de passage pour une parfaite indépendance ! Pour votre confort, le chauffage est au fuel, par pompe à chaleur (au sol), les carrelages sont en terre cuite, tomettes, et parquet pour une chambre. La restauration de ce Mas Ardéchois est parfaitement réussie, avec des matériaux de qualité, en respectant l'authenticité de la bâtisse. Une partie du terrain est clôturée et prévue pour l'accueil d'animaux avec un abri de prairie pour ses futurs occupants ! L'endroit est charmant, proche des axes routiers de Montélimar et Aubenas, de toutes les commodités et en pleine campagne. L'Ardèche est riche de son patrimoine et de son histoire et vous donnera envie de construire la vôtre !

**Type de bien : Mas**                      **Année de construction : 18ème**

**Surface habitable : 350 M<sup>2</sup>**              **Garage : Oui**      **Piscine : Oui**

**Surface du terrain : 3 HA**              **Terrasse : Oui**      **Cheminée : Oui**

**Prix de vente : 499 000 Euros**



## Rez-de-Chaussée

<b>Entrée</b>	<b>1</b>
<b>Chambre</b>	<b>1</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>1</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>
<b>Salle de sport</b>	<b>Grande pièce de 50m<sup>2</sup> (Modulable à votre convenance)</b>
<b>Chaufferie</b>	<b>1</b>
<b>Cave à vin</b>	<b>1</b>

## Le studio indépendant de 45m<sup>2</sup>

<b>Entrée</b>	<b>1</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Oui</b>
<b>Espace cuisine</b>	<b>1</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>Avec douche et WC</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Il fera la joie des amis de passage pour une parfaite indépendance</b></li> </ul>

## Le 1er étage

<b>Entrées</b>	<b>2 accès possibles</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1, aménagée</b>
<b>Salon et séjour</b>	<b>Grande pièce de vie (Avec sa charpente apparente)</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Cheminée monumentale à foyer fermé</b>
<b>Terrasse</b>	<b>Belle terrasse solarium (Ceinturant la piscine de 11 Par 5)</b>
<b>Chambres</b>	<b>2</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>Avec baignoire, douche Et lavabo 2 vasques</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Nord/Sud</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Maison en pierre du pays Origine XVIIIème</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle en bois</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Central au fuel, pompe à chaleur (basse température au sol)</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles Romane</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Oui, avec insert</b>
<b>Revêtements de sols</b>	<b>Carrelage en terre cuite et Tomettes Une chambre avec parquet</b>
<b>Parking</b>	<b>Vaste cour Pour de nombreux véhicules</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Bois en double vitrage</b>
<b>Abri voitures</b>	<b>Oui, pour 2 voitures</b>
<b>Piscine</b>	<b>De 11 Par 5, traitement au sel Avec nage à contre courant + Volet roulant</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une partie du terrain est clôturée et prévue pour l'accueil d'animaux avec un abri de prairie pour ses futurs occupants</li> <li>• La restauration de ce Mas Ardéchois est parfaitement réussie, avec des matériaux de qualité, en respectant l'authenticité de la bâtisse</li> </ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximités</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>Au village</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>15 Km</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>

### Transports

<b>Aéroport</b>	<b>:</b>	<b>170 Km</b>
<b>Gare SNCF</b>	<b>:</b>	<b>Montélimar</b>
<b>Bus / Cars</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Autoroute</b>	<b>:</b>	<b>A7 à 30 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>2Km</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>15 Km</b>

## Loisirs et activités

- **L'endroit est charmant, proche des axes routiers de Montélimar et Aubenas, de toutes les commodités et en pleine campagne.**
- **L'Ardèche est riche de son patrimoine et de son histoire et vous donnera envie de construire la vôtre !**
- **Tous sports et loisirs à quelques pas : VTT, équitation, pêche, baignade, kayak, La Grotte Chauvet, région riche et très touristique**

## Localisation & plan

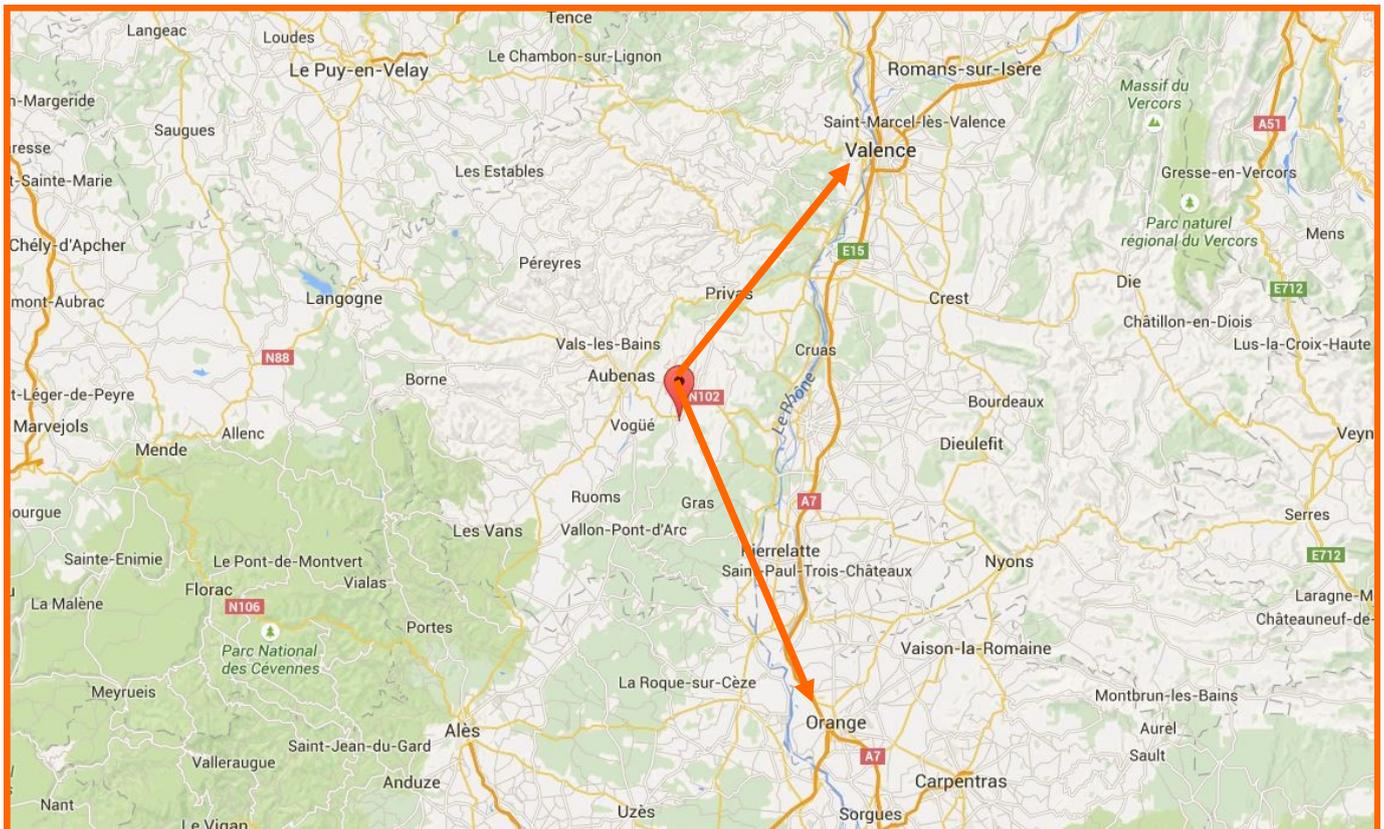
**25 Km de Montélimar**

**75 Km de Valence**

**30 Km de l'Autoroute A7**

**15 Km d'Aubenas**

**On y produit des olives, de la lavande,  
Du miel et des amandes !**



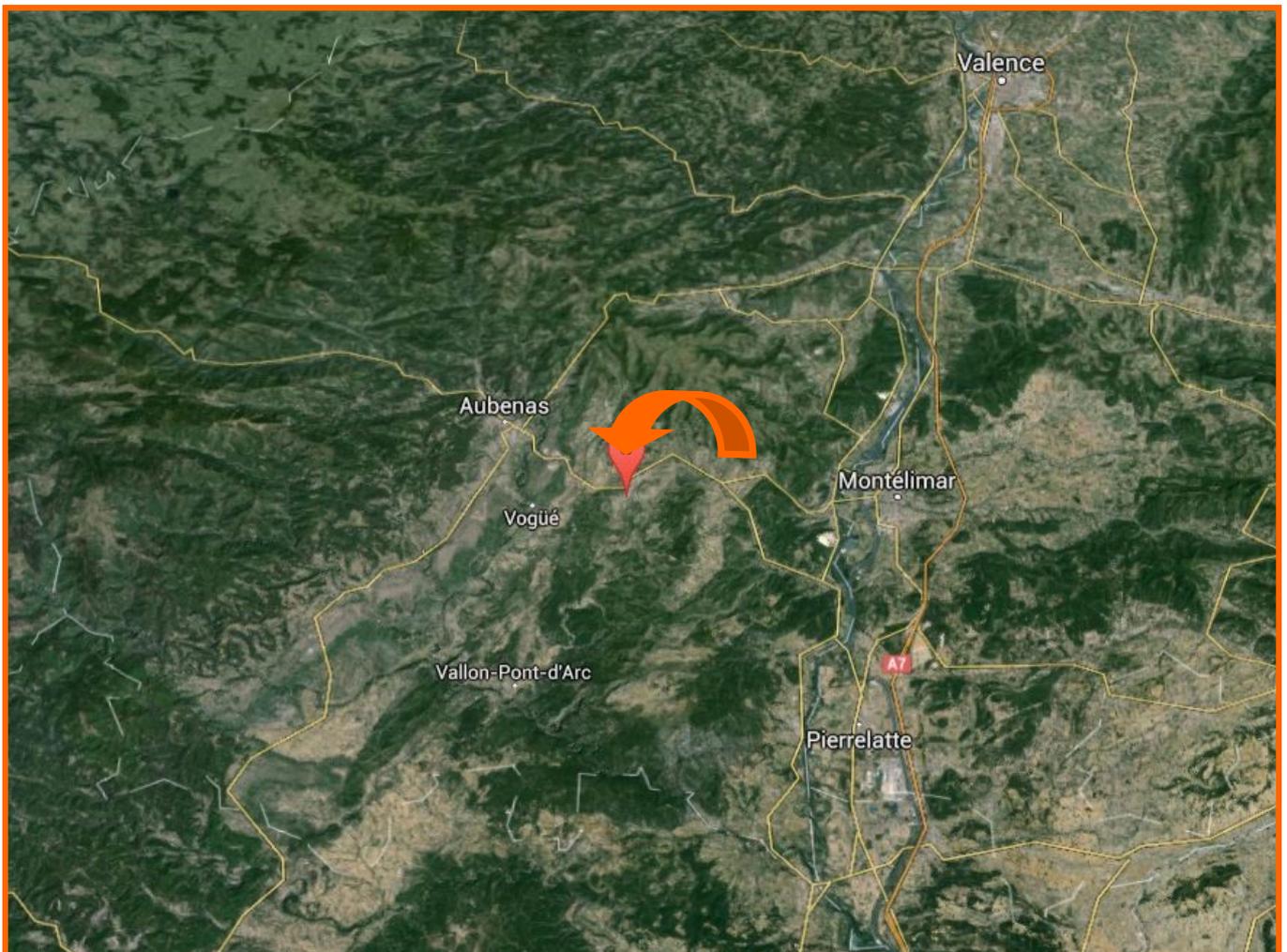
## Vue satellite

**25 Min de Montélimar**

**1H05 de Valence**

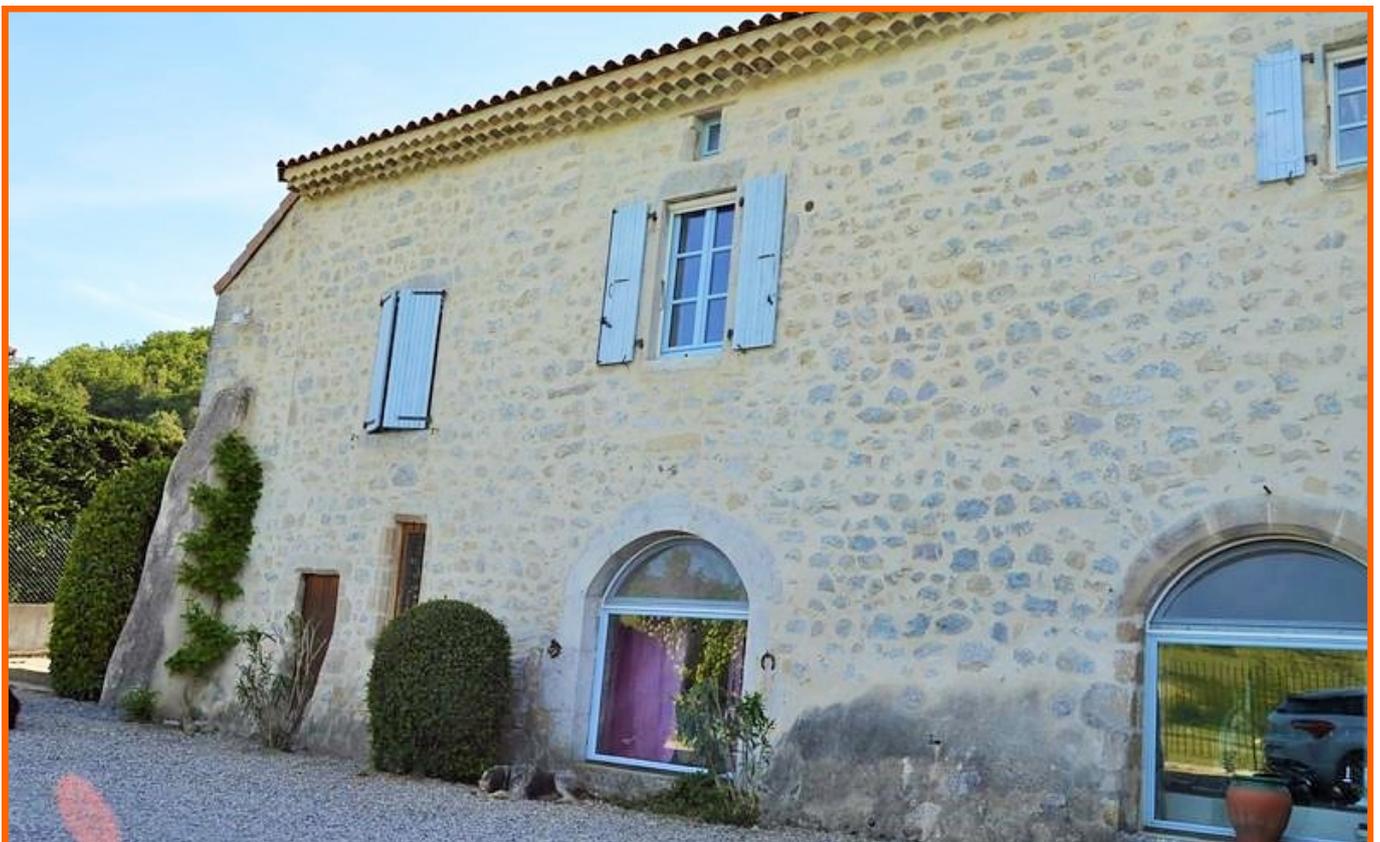
**30 Min de l'Autoroute A7**

**22 Min d'Aubenas**





**Un ancien Mas Ardéchois de caractère du XVIIIème siècle  
Une surface de 350 m<sup>2</sup> habitables sur 3 Hectares de bonheur !**





**Au calme, dans un petit hameau de 3 maisons seulement,  
Un vaste terrain pour assouvir toutes vos passions  
Une vue panoramique et dominante avec du soleil du matin au soir**





**Une très belle piscine de 11 Par 5 avec la nage à contre courant  
Traitement au sel, escalier Roman, douche et plage solarium  
L'endroit est véritablement une invitation à la détente !**





**Une cuisine fonctionnelle et parfaitement aménagée  
Notons le sol en Tomettes et les murs en pierres apparentes !**





**Le salon est agrémenté d'une cheminée à foyer fermé  
Carrelage au sol, double vitrage et un chauffage central**





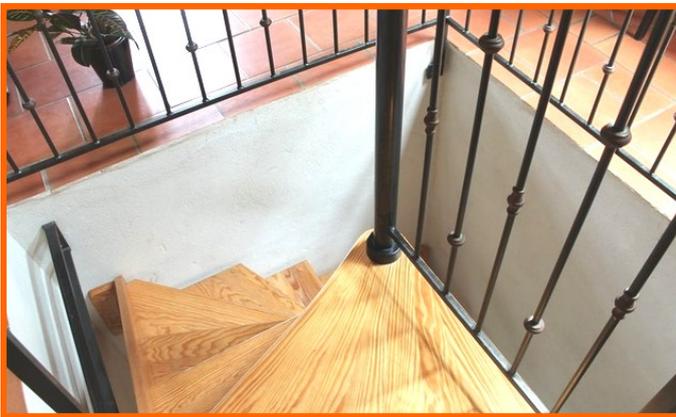
**Une charpente apparente et une belle hauteur sous plafond  
Une restauration soignée avec des matériaux de qualité  
Et une très bonne luminosité grâce à des puits de lumière !**





**Vous disposerez de 4 chambres et de 3 pièces d'eaux  
D'un studio indépendant de 45m<sup>2</sup> pour accueillir vos amis  
De plus, une partie du terrain est clos pour vos futurs animaux !**





**Idéal pour une création d'un gîte ou chambres d'hôtes  
Le seule limite d'exploitation sera votre imagination !  
Une pièce de 50 m<sup>2</sup> actuellement utilisée en salle de sports**



**En savoir plus sur la commune ?**

**Site de la commune :**

**<http://www.villeneuve-de-berg.fr/>**

**Informations complémentaires sur la commune :**

**<http://fr.wikipedia.org/wiki/Villeneuve-de-Berg>**

**Informations sur l'Ardèche :**

**<http://www.ardeche-guide.com/>**

