

Visite du bien : 0720117

Localisation : St Julien du Gua
Autoroute : A7 a 42 Km

Ville proche : Privas à 22 Km
Aéroport : Lyon à 178 Km

Un ancien Moulin restauré sur ses 8000 m² de terrain dans Le Parc Régional des Monts d'Ardèche !

Terre de contrastes, l'Ardèche, de par la variété de ses paysages et de ses climats, abrite une grande biodiversité naturelle. Saint-Julien-du-Gua est une jolie bourgade Ardéchoise traversée par la rivière Auzène riche en truites, mais vous pourrez aussi découvrir les fabuleuses hêtraies et châtaigneraies accrochées aux pentes des montagnes, les paysages en terrasses, les panoramas exceptionnels vus du Champ de Mars (1343m, d'altitude) les traces importantes de la période florissante du textile soyeux en Ardèche (moulinages), les sentiers de randonnée reliant le village à Ajoux et à proximité, quelques uns des trésors naturels comme le Mont Gerbier des Jones et les sources de la Loire, la cascade du Ray-Pic, le lac d'Issarlès ou le Mont Mézenc. Un chemin communal nous conduit jusqu'à cet ancien Moulin de 113 m² sur ses 8000 m² de terrain. Trois chalets de 20 m² chacun sont implantés à 100 m du moulin et sont exploités actuellement en accueil touristique. Le jardin est joliment paysagé et fleuri, la rivière, très poissonneuse, attend les pêcheurs chevronnés et coule au pied du moulin. Une passerelle de bois enjambe le cours d'eau pour un meilleur accès. Un bassin (ancienne réserve d'eau de 160 m³ pour le moulin) est également disponible sur le terrain. Présent aussi dans le jardin ce chalet de 30 m² aménagé en « menuiserie » et tout à fait exploitable pour une profession ou un amateur averti. L'endroit est charmant, paisible et à l'abri des regards. L'habitation est cosue, bien campée sur ses murs de pierre très épais et dispose de deux entrées possibles, une cuisine à l'ancienne, aménagée et équipée, ouverte sur un espace repas, un salon où trône une imposante cheminée, une salle de bains avec lavabos 2 vasques et une baignoire d'angle, et les toilettes. A l'étage deux chambres sont disponibles. Pour compléter ce bien, un bûcher de 25 m² aménageable à votre convenance est présent ainsi qu'une cave de 50 m² qui ravira les amateurs de bons vins. Sur le toit, les panneaux photovoltaïques travaillent pour un généreux rendement. Le jardin bénéficie d'une grande terrasse en bois pour d'agréables repas entre amis, ainsi qu'un four à pain traditionnel où chacun aura plaisir à regarder sortir le pain croustillant du four à bois. Au loin le caquetement des poules nous conduit à un chalet servant de poulailler....les œufs ne sont pas loin ! Votre voiture ne dormira pas à la belle étoile, un abri lui est consacré. Pour votre confort, les ouvertures sont en aluminium triple isolation, le chauffage est au bois et au fuel, et la propriété est très accueillante. A mi-chemin entre Aubenas et Privas et à seulement 30 minutes de chaque destination, cet ancien moulin vous séduira par son authenticité et son potentiel touristique ainsi que son climat de moyenne montagne très agréable en été. Forêts et grandes étendues vous offriront des balades inoubliables !

Type de bien : Propriété **Trois chalets de 20m² : Aménagés**

Surface habitable : 113 M² **Terrasse : Oui** **Cave : Oui**

Surface du terrain : 8000 M² **Garage : Oui** **Cheminée : Oui**

Prix de vente : 360 000 Euros



Rez-de-Chaussée

Entrée	2
Salon	1 Avec une imposante cheminée
Cuisine	1, Aménagée et équipée (Ouverte sur un espace repas)
Chambres	2
WC	1
Salle de bains	1, Avec baignoire d'angle (+Lavabo double vasques)

1er étage

Accès	Par un escalier
Chambres	2

Détails du bien

Exposition	Plein Sud
Structure du bien	Pierres du pays (Ancien Moulinage)
Charpente	Traditionnelle (Double charpente)
Chauffage	Central (Bois et fuel) + Panneaux photovoltaïques
Couverture	Tuiles en terre cuite
Murs	Pierres apparentes
Cheminée	Poêle à bois + Poêle fourneau bouilleur
Four à pain	Oui
Chalets	Trois chalets de 20 m² chacun Exploités en accueil touristique
Bucher	Un bucher de 50m²
Cave	Une cave de 50m² (Pour les amateurs de bons vins...)
Ouvertures	Aluminium avec Triple isolation
Observations	• Un garage pour une voiture • Un chalet de menuiserie de 30m² • Un bassin (ancienne réserve d'eau de 160 m³ pour le moulin) est également disponible sur le terrain

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	Au village
Supermarché	:	22 Km
Hypermarché	:	22 Km
Boulangerie	:	Au village

Transports

Aéroport	:	178 Km
Gare SNCF	:	64 Km
Bus / Cars	:	22 Km
Autoroute	:	Loriot

Services médicaux

Médecins	:	22 Km
Pharmacie	:	22 Km
Dentistes	:	22 Km
Hôpital	:	22 Km

Écoles

Garderie, crèches	:	Sur place
Maternelle	:	Sur place
Primaire	:	Sur place
Collège	:	22 km
Lycée	:	22 km

Loisirs et activités

- Terre de contrastes, l'Ardèche, de par la variété de ses paysages et de ses climats, abrite une grande biodiversité naturelle.
- Saint-Julien-du-Gua est une jolie bourgade Ardéchoise traversée par la rivière Auzène riche en truites
- Les sentiers de randonnée reliant le village à Ajoux et à proximité, quelques uns des trésors naturels comme le Mont Gerbier des Joncs et les sources de la Loire, la cascade du Ray-Pic, le lac d'Issarlès ou le Mont Mézenc

Localisation & plan

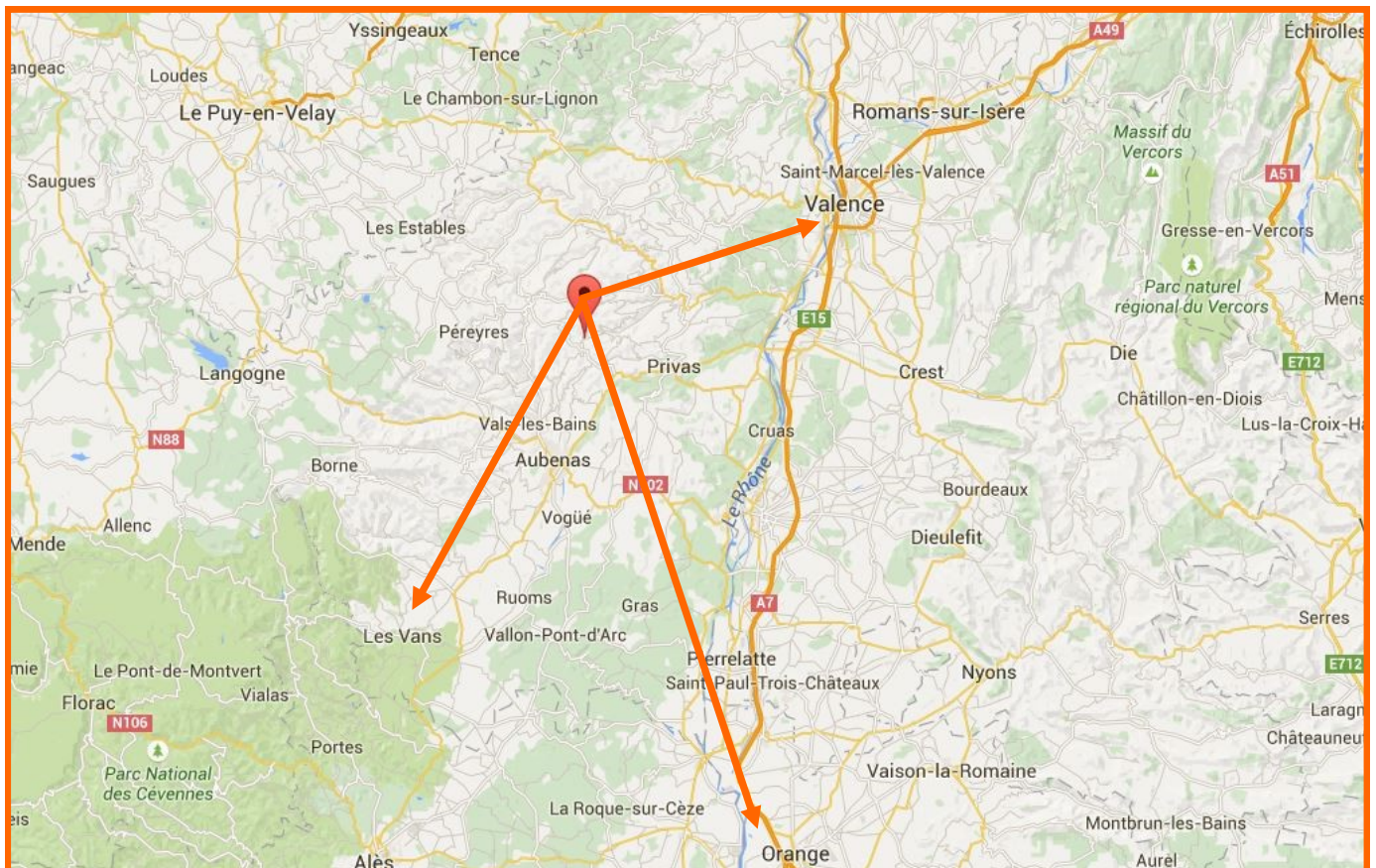
22 km de Privas

26 km d'Aubenas

60 km de Valence

55 km de Montélimar

A mi-chemin entre Aubenas et Privas !



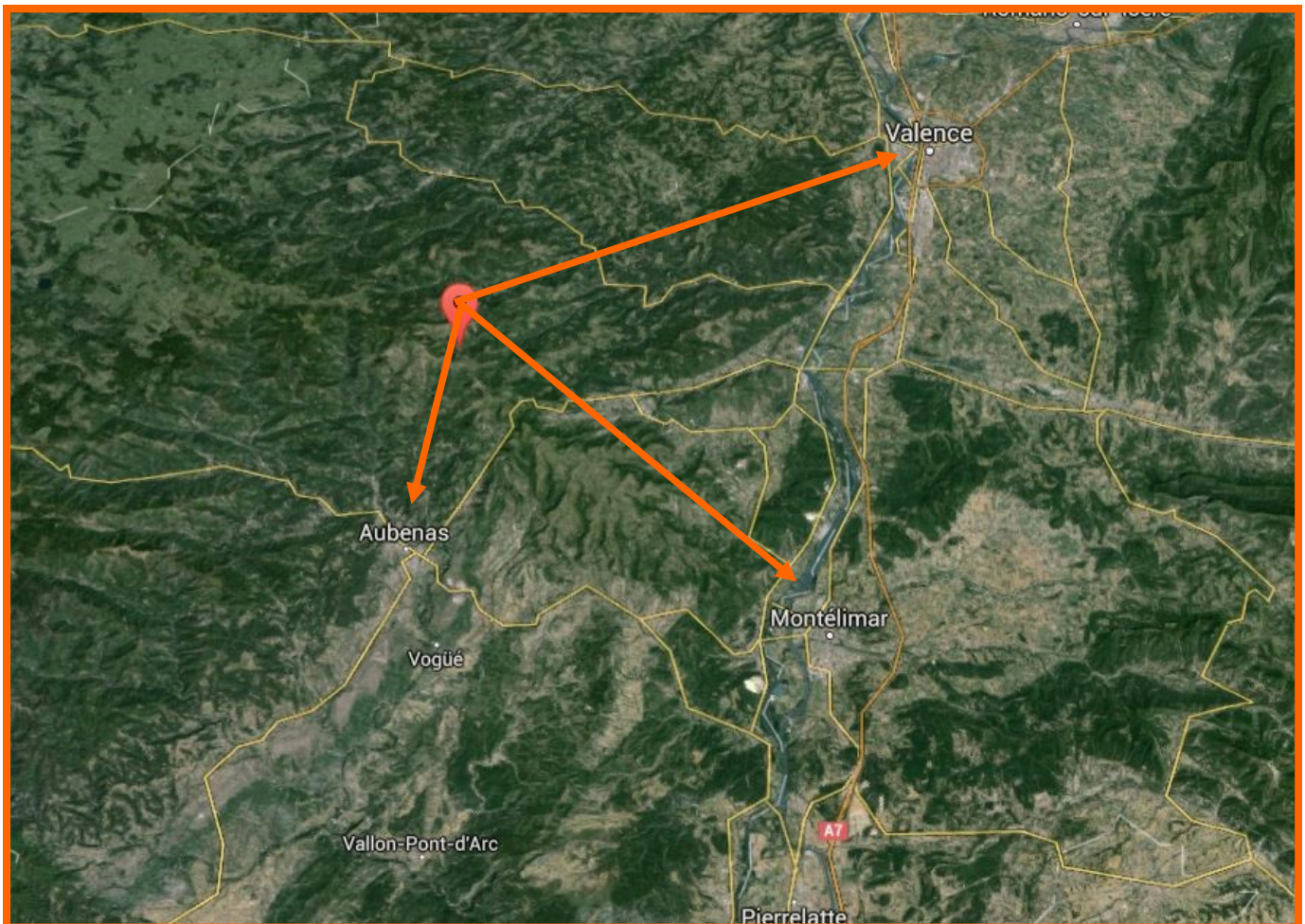
Vue satellite

30 Min de Privas

32 Min d'Aubenas

55 Min de Valence

1H00 de Montélimar



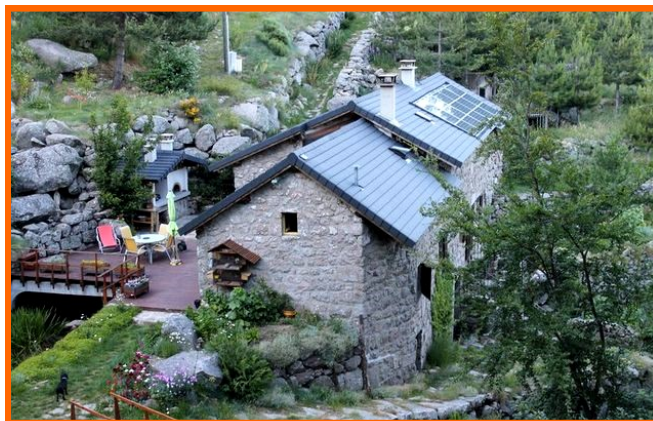
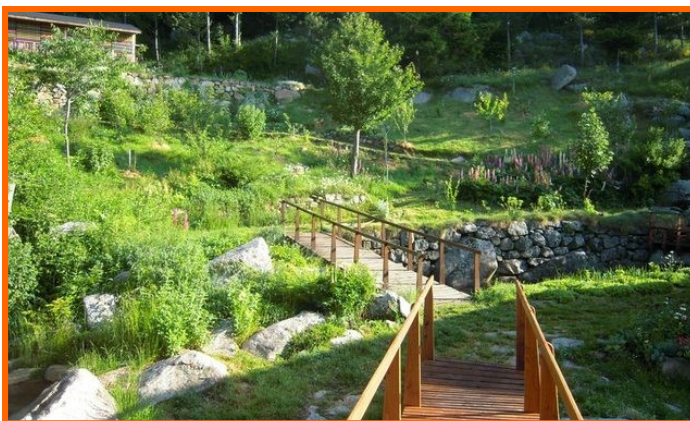


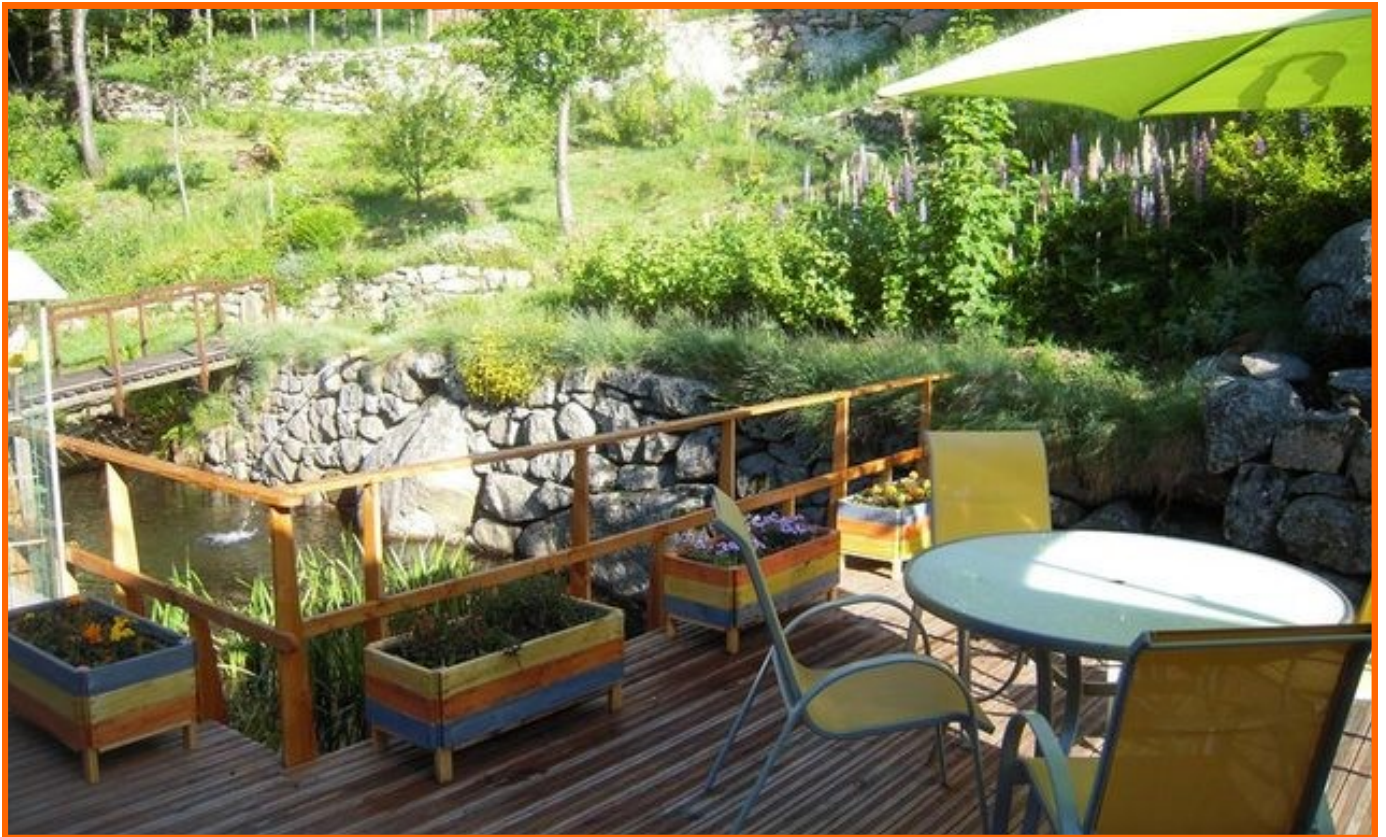
**Un ancien moulin restauré sur ses 8000m² de terrain paysagé
Dans le parc Régional des Monts d'Ardèche !**





**L'endroit est charmant, paisible et à l'abri des regards...
La rivière poissonneuse coule au pied du moulin, un rêve !
Une passerelle de bois enjambe le cours d'eau pour un meilleur accès**





**Vous profitez de la terrasse entre amis et en famille
De bonnes pizzas et grillades vous régaleront les papilles !**





Trois chalets de 20 m² chacun sont implantés à 100 m du moulin
Ils sont exploités actuellement en accueil touristique
Un bassin de 160m³ est également à votre disposition pour le potager



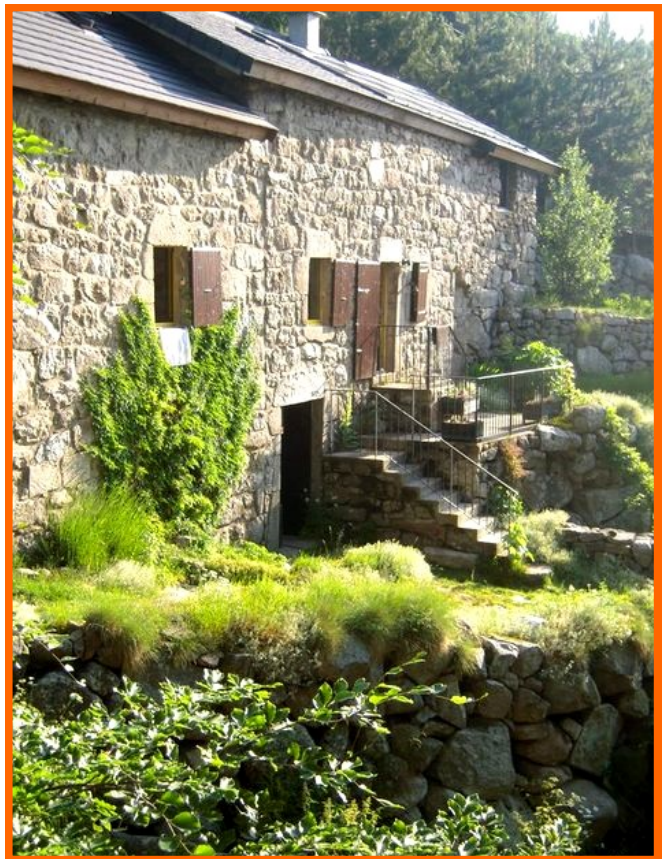
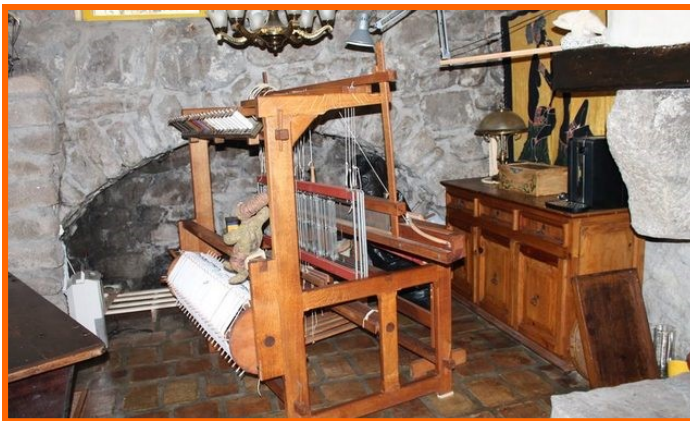


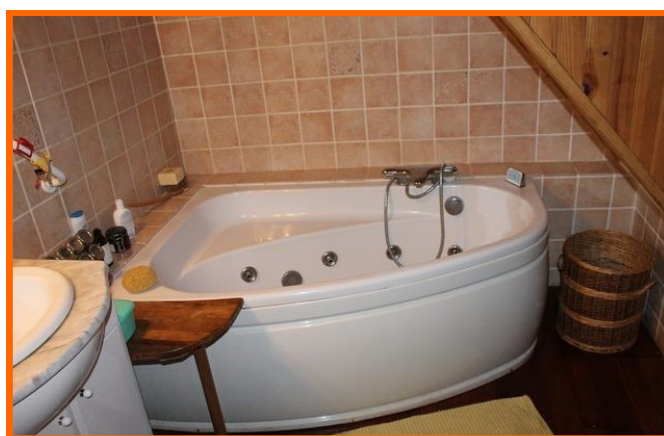
**De beaux murs en pierres du pays, une cuisine à l'ancienne
Chauffage central au bois et au fuel, une triple isolation,
+ Des panneaux photovoltaïques sur la toiture**





**Une imposante cheminée avec son poêle à bois pour l'hiver
Une cave de 50m² prendra soin de vos nectars
Il ne vous reste plus qu'à écrire votre propre histoire...**





Encore quelques photos...



En savoir plus sur la région ?

Site de la commune :

<http://www.saint-julien-du-gua.fr/>

Informations sur Wikipédia:

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Julien-du-Gua>

Informations sur le département de L'Ardèche :

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

