



Visite du bien : 0720144

Localisation : Privas

Ville proche : Valence à 38 km

Autoroute : A 7 à 20 km

Aéroport : Lyon à 140 km

Une villa de 240 m² habitables, idéale pour une création de chambres d'hôtes, sur un terrain de 800 m² paysagé

Riche de son histoire et de son passé, le territoire de Privas Rhône Vallées vous ouvre les portes de l'Ardèche Plein Cœur. La ville est bâtie sur un éperon rocheux qui surplombe les étroites vallées de l'Ouvèze et du Charalon, haut lieu du protestantisme, elle dispose d'un patrimoine historique et religieux, constitué des ruines de l'ancienne cité huguenote ardéchoise du XVI^{ème} siècle, qui fut brûlée par Louis XIII, puis reconstruite. Privas s'est déclaré, avec Aubenas, capitale du marron glacé et de la crème de marrons pour le plaisir de tous les gourmands ! Découvrons cette grande maison familiale, proche du centre ville et de ses commodités mais au calme avec une vue imprenable sur la campagne Ardéchoise. Le portail est électrique, le jardin est paysagé avec en contrebas de l'habitation une piscine hors-sol de 20 m³ et dans la pinède, un espace dédié aux soirées entre amis autour d'un grand barbecue. Deux garages occupent le rez-de-chaussée ainsi qu'un grand hall d'entrée, trois chambres dont une dispose d'une salle d'eau et des toilettes, une cuisine d'été, une salle d'eau et les WC. Le rez-de-jardin propose un appartement indépendant de 30 m² tout équipé pour les copains de passage ou pour développer une activité d'accueil touristique. L'étage est composé d'un salon-séjour de 40 m² avec une cheminée moderne à foyer fermé et une belle terrasse avec vue sur la campagne, une cuisine aménagée et équipée avec un accès sur un grand balcon bénéficiant d'une vue sur la ville. Un bureau, deux salles de bains, deux WC, quatre chambres dont une avec balcon complètent ce niveau. La maison est en excellent état et propose un agencement de qualité, de nombreux placards pour un rangement optimal, un chauffage au gaz de ville et une bonne isolation thermique. Les ouvertures sont en aluminium et des volets roulants ont été installés. Cette grande maison facile à vivre saura séduire une belle famille désireuse de vivre dans une région privilégiée, car Privas, préfecture de l'Ardèche bénéficie de toutes les infrastructures et équipements sportifs et culturels d'une ville moyenne, piscine couverte, stade, théâtre, cinémas, salles des fêtes.... L'Ardèche vous accueille ! Un bel atout supplémentaire : La Mer Méditerranée est à seulement 190 Km !

Type de bien :	Villa	Terrasse :	Oui	Portail électrique :	Oui
Surface habitable :	240 M²	Parking :	Oui	Piscine :	Oui
Surface Terrain :	800 M²	Garages :	2	Cheminée :	Oui

Prix de vente : 311 000 Euros



Rez-de-chaussée

Entrée	1 Grand hall d'accueil
Chambres	3 Dont une avec salle d'eau et WC
Salle d'eau	Oui et WC
Cuisine	Oui, aménagée (Une cuisine d'été)
Garages	2

Rez-de-Jardin : Un appartement de 30m²

- **Entièrement équipé et meublé !**
- **Pour les copains de passage ou pour développer une activité d'accueil touristique...**

A l'étage

Pièce de vie	Salon et séjour de 40m²
Cheminée	Oui, avec insert (Dans la pièce de vie)
Terrasse	Oui Avec vue sur la campagne !
Cuisine	Oui (Entièrement équipée)
Balcon	1 Avec vue dégagée sur Privas !
Bureau	Oui
Chambres	4 (Avec placards) Dont une avec un balcon !
Salle de bains	2, Aménagées
WC	2

Détails du bien

Exposition	Est/Sud/Ouest
Structure du bien	Traditionnelle, maçonnerie de 0,30 + Béton coulé en bas
Chauffage	Central au Gaz de ville Chaudière récente (4 ans)
Couverture	Tuiles mécaniques
Ouvertures	Double vitrage en Aluminium
Sols	Granit et carrelage
Piscine	Oui Hors sol de 20 m3
Barbecue	Oui
Garages	2
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Stores et volets roulants • Proche du centre ville et de ses commodités mais au calme avec une vue imprenable sur la campagne Ardéchoise. • Le jardin est paysagé avec en contrebas de l'habitation une piscine hors-sol. • La Mer Méditerranée est à seulement 190 Km ! • Portail électrique

Commodités & environnement

Commerces

De proximité :	Sur place
Supermarché :	Sur place
Hypermarché :	2 km
Boulangerie :	Sur place

Transports

Aéroport :	Lyon à 150 km
Gare SCNF :	Valence à 38 km
Bus / Cars :	Sur place
Autoroute :	A7 à 20 km

Services médicaux

Médecin :	Sur place
Pharmacie :	Sur place
Dentiste :	Sur place
Hôpital :	Sur place

Écoles

Garderie, crèches :	Sur place
Maternelles :	Sur place
Primaires :	Sur place
Collège :	3 km
Lycée :	3 km

Loisirs et activités

- Riche de son histoire et de son passé, le territoire de Privas Rhône Vallées vous ouvre les portes de l'Ardèche Plein Cœur.
- La ville est bâtie sur un éperon rocheux qui surplombe les étroites vallées de l'Ouvèze et du Charalon, haut lieu du protestantisme, elle dispose d'un patrimoine historique et religieux, constitué des ruines de l'ancienne cité huguenote ardéchoise du XVIème siècle, qui fut brûlée par Louis XIII, puis reconstruite.
- Privas s'est déclaré, avec Aubenas, capitale du marron glacé et de la crème de marrons pour le plaisir de tous les gourmands !

Localisation & plan

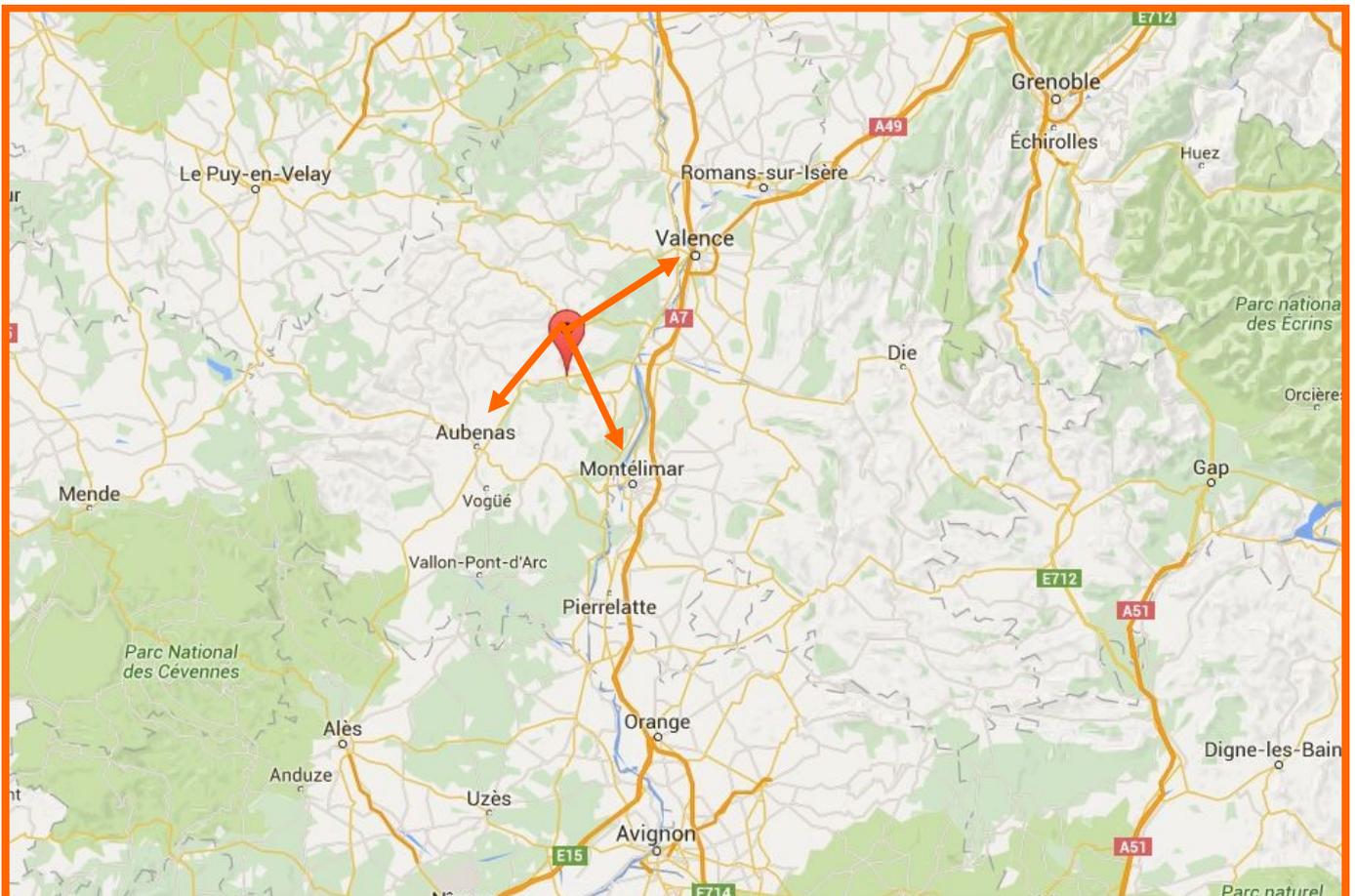
38 km de Valence

124 km d'Avignon

150 km de Lyon

20 km de Lorient (A 7)

A 40 Minutes de Valence !



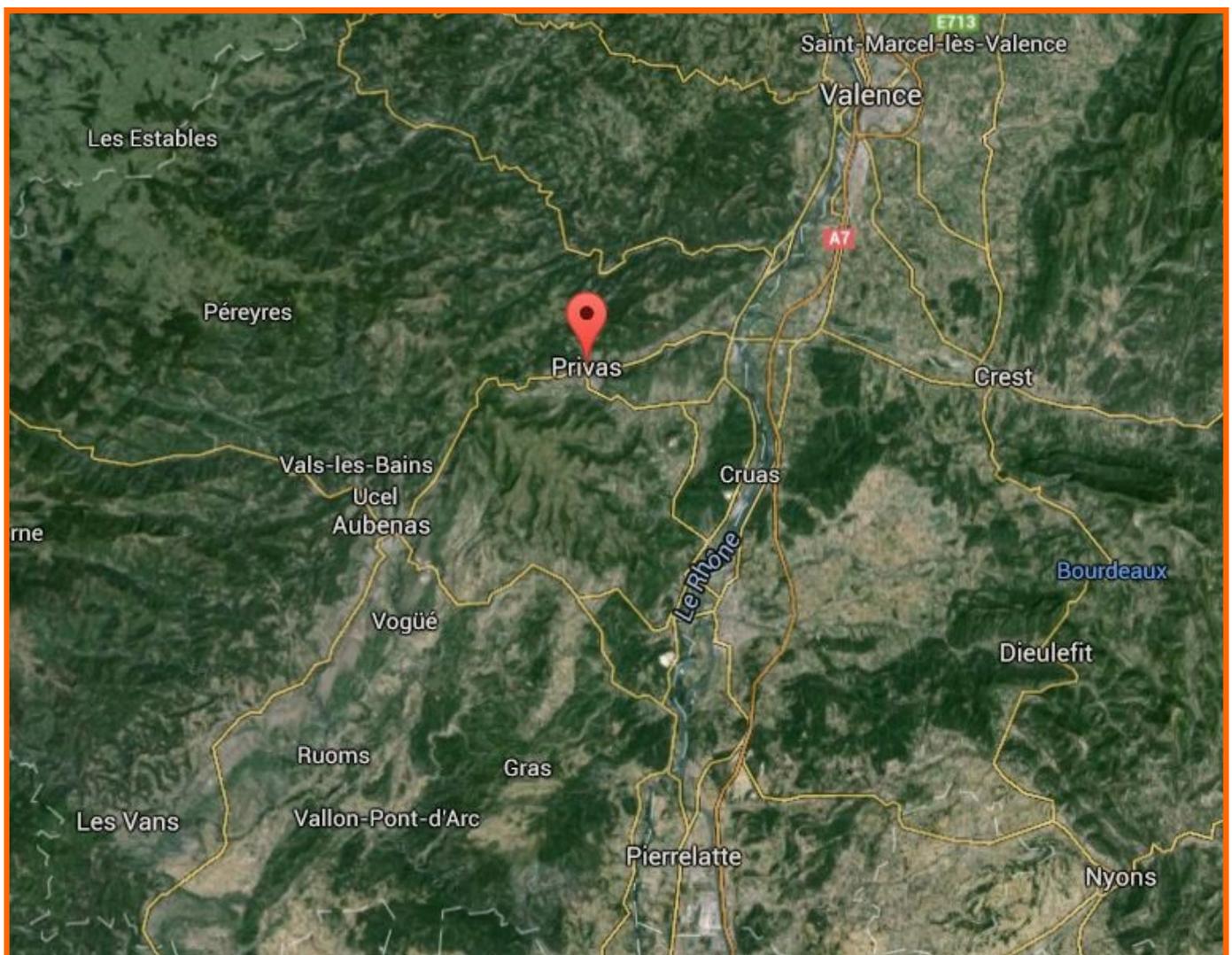
Vue satellite

40 Min de Valence

1H20 d'Avignon

1H30 de Lyon

25 Min de Loriol (A 7)





**Une villa traditionnelle de 240 m² habitables dans un quartier calme
Idéale pour une création de chambres d'hôtes
Cour et parking voitures + un portail automatique !**



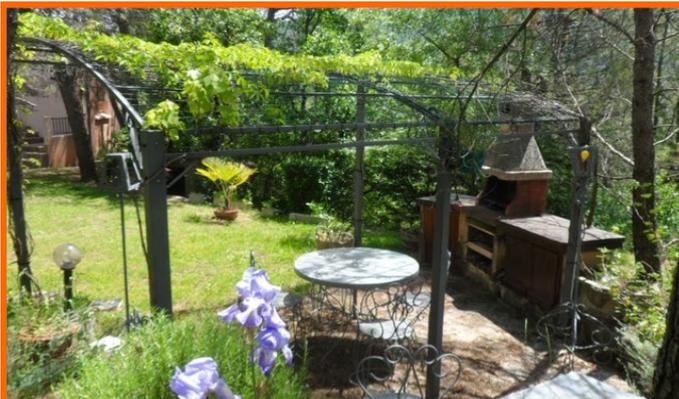


2 garages sont disponibles pour abriter vos véhicules
Le rez-de-jardin propose un appartement indépendant de 30 m²
Pour les copains de passage ou pour développer une activité d'accueil touristique !





**Un terrain paysagé de 800 m² avec une piscine hors-sol de 20 m³
Bel espace dédié aux soirées entre amis autour d'un grand barbecue**



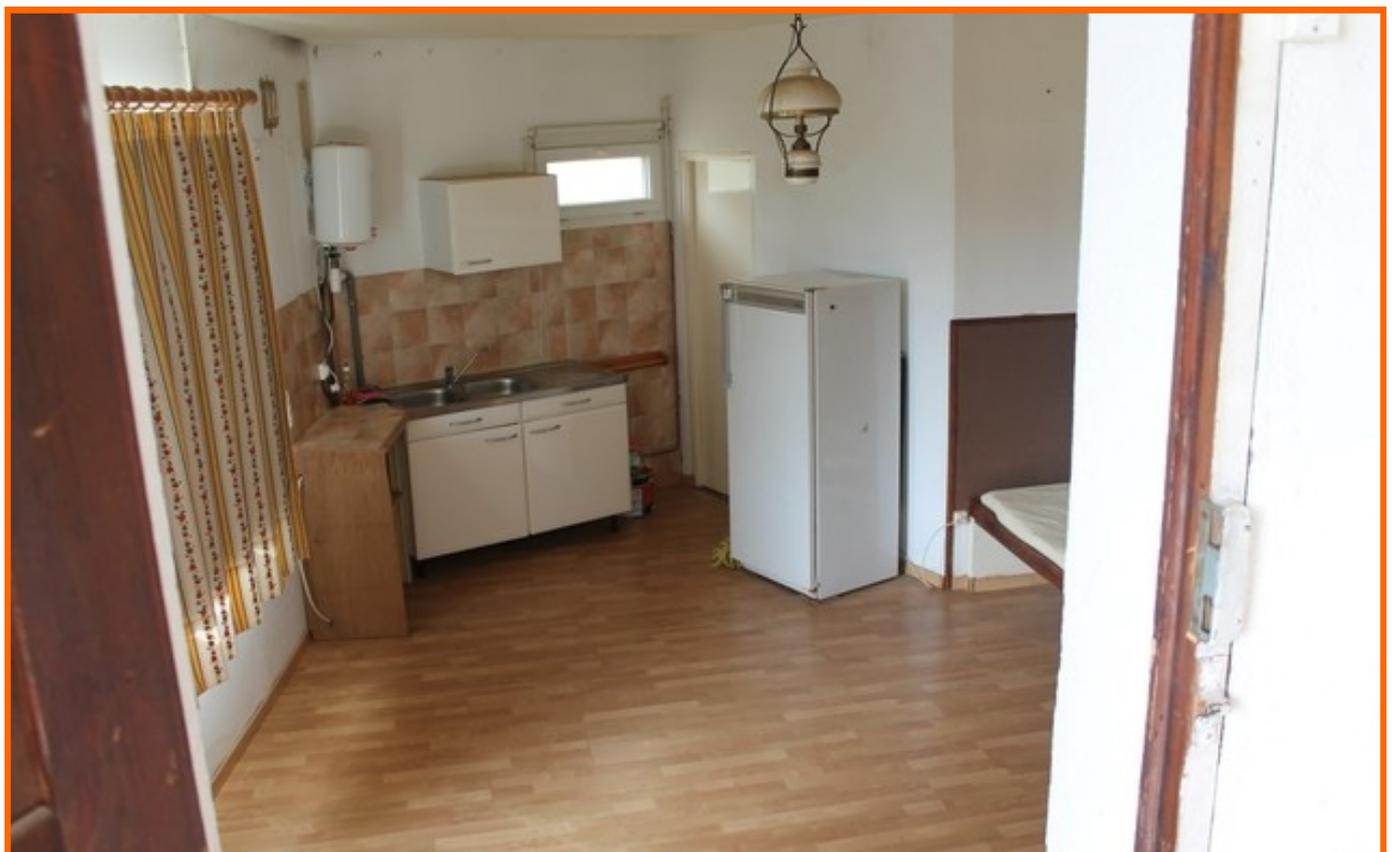


**Le rez-de-chaussée propose trois chambres
Dont une dispose d'une salle d'eau et de toilettes**





**La maison bénéficie d'un chauffage central au gaz (4 ans)
Et d'une très bonne isolation phonique et thermique**





**L'étage est composé d'un salon-séjour de 40 m²
On y trouve une cheminée moderne avec un insert !**





**Pour vos déjeuners, une belle terrasse panoramique
Un environnement de Pins,
Propice à la visite des petits écureuils !**



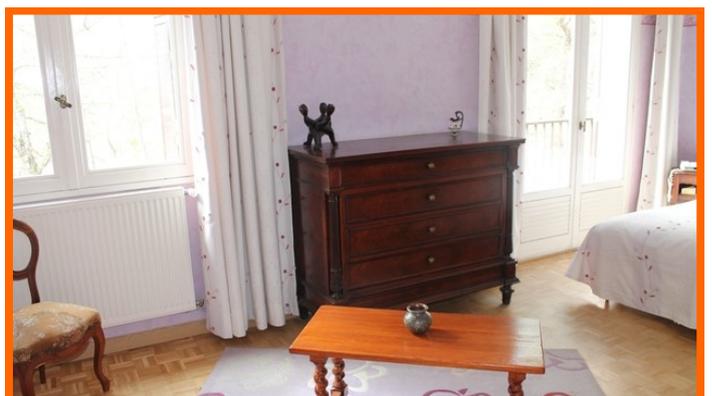
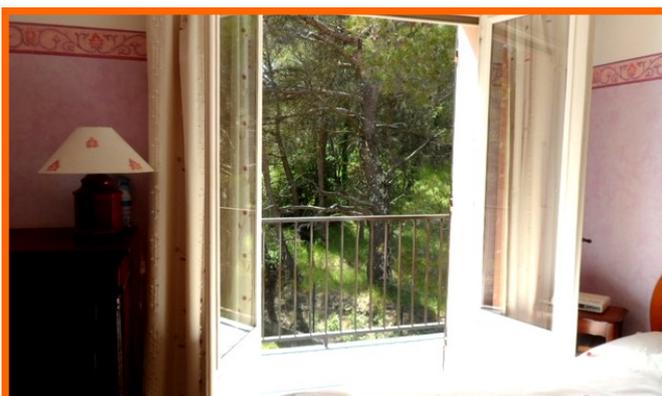


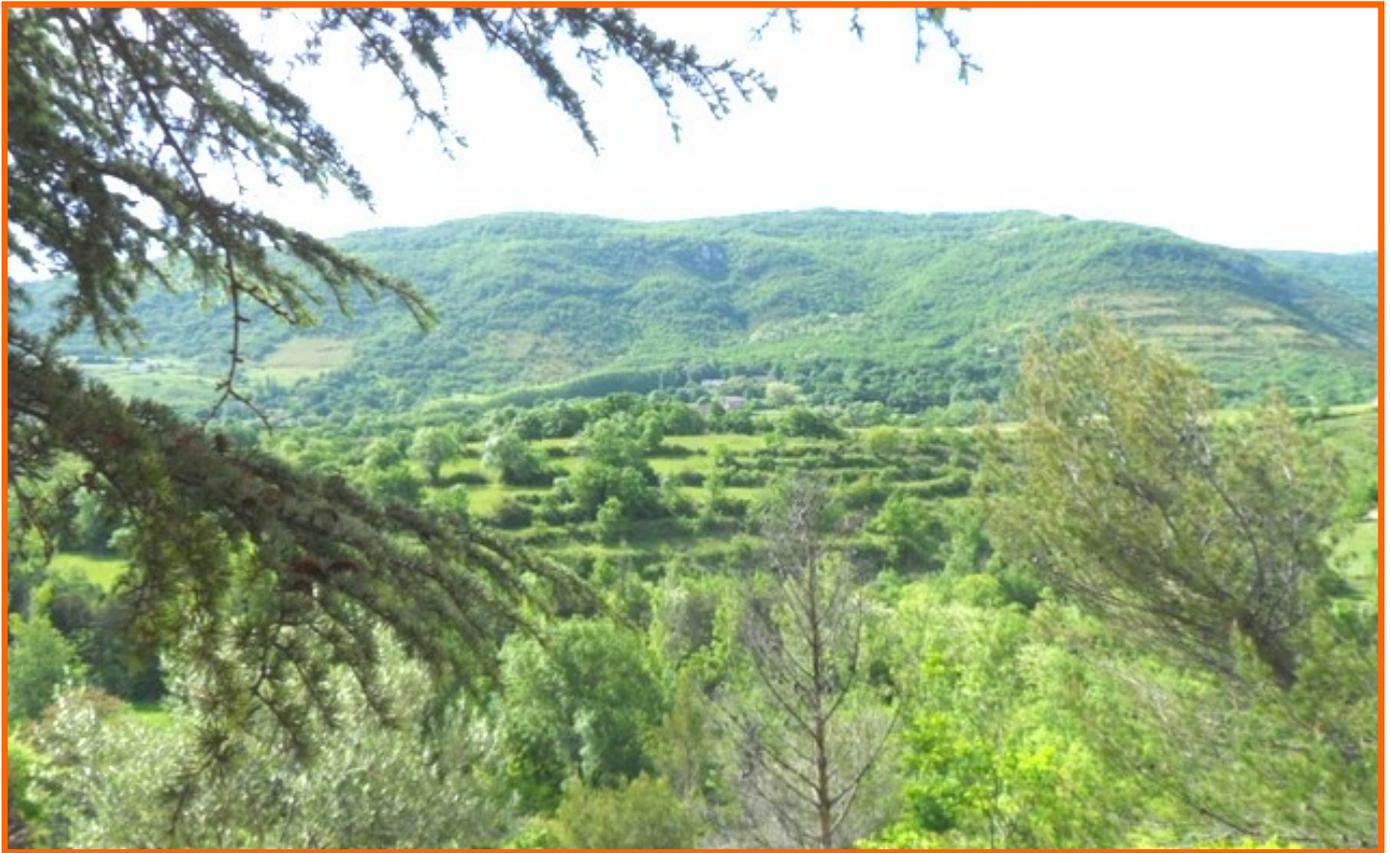
Une grande cuisine aménagée et équipée
Un accès direct sur le balcon avec vue sur la ville





**8 Chambres sont disponibles sur l'ensemble de la propriété
La maison est en excellent état et propose un agencement de qualité**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la commune ?

Informations sur le site de la commune:

<http://www.mairie-privas.fr/>

Informations sur Wikipédia:

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Privas>

Informations sur la région Rhône Alpes :

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

