

**Visite du bien : 072016**

**Localisation : Saint Jean en Royans**

**Autoroute : A 49 à 12 Km**

**Ville proche : Romans**

**Aéroport : Grenoble/Lyon**

**Bienvenue au Pays du Royans, au cœur du Parc Régional du Vercors et au pied des belles stations de ski !**

Située à l'Est de la Drôme, à 25 km de Romans et de la gare TGV de Valence (Paris en 2H30), la commune de Saint-Jean-en-Royans est au cœur du Parc Naturel Régional du Vercors et d'une région rurale où la culture du noyer occupe une grande place. C'est aussi un lieu de départ d'excursions à travers le Royans au sein d'une nature sauvage et préservée, mais également vers les stations de ski environnantes du Massif du Vercors. Passons le « portier vidéo » et commençons la visite de cette villa de 192m<sup>2</sup> posée dans un écrin de verdure d'une surface de 3400m<sup>2</sup>, où les plantations d'arbres fruitiers côtoient une belle végétation florale et décorative. Grand parking pour stationner vos véhicules et un abri de jardin de belle surface (20m<sup>2</sup>) pour tous les outils du parfait jardinier paysagiste que vous allez devenir. Edifiée sur 2 niveaux, cette maison de construction traditionnelle vous propose un vaste sous-sol de 100m<sup>2</sup> entièrement carrelé, avec sa grande cave fermée, sa cuisine d'été, un atelier et le garage pouvant abriter 2 voitures, vous aurez le choix pour accéder à l'étage entre un escalier intérieur et un escalier extérieur. Le niveau de vie supérieur d'une surface de 92m<sup>2</sup> s'articule autour d'une cuisine américaine en noyer massif ouverte sur un séjour et salle à manger en L où trône un énorme poêle à bois. L'agréable véranda de 12m<sup>2</sup> offre une véritable pièce supplémentaire pour y recevoir vos amis à la belle saison. Côté nuit, la maison dispose de 3 chambres équipées de placards astucieux et de moustiquaires. La salle de bains aménagée offre le confort d'une baignoire, et d'une douche, ainsi que d'une vasque. Cette villa très bien isolée vous séduira par ses poutres au plafond au charme rustique, par son ensoleillement maximum, et sa situation idéale si proche des stations de ski : Fond D'Urle, Villard de Lans, Corençon, et Autrans célèbre pour ses pistes de ski de fond, et la « Foulée Blanche » qui attire chaque année un nombre important de passionnés. Cette maison facile à vivre et en parfait état à un prix tout doux et justifié est disponible à la vente immédiatement !

|                                      |                             |                                    |          |            |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------|------------|
| <b>Type de bien</b>                  | <b>: Villa</b>              | <b>Construction traditionnelle</b> | <b>:</b> | <b>Oui</b> |
| <b>Surface habitable</b>             | <b>: 192 M<sup>2</sup></b>  | <b>Cave</b>                        | <b>:</b> | <b>Oui</b> |
| <b>Surface du terrain</b>            | <b>: 3400 M<sup>2</sup></b> | <b>Garage</b>                      | <b>:</b> | <b>Oui</b> |
|                                      |                             | <b>Terrasse</b>                    | <b>:</b> | <b>Oui</b> |
|                                      |                             | <b>Parking</b>                     | <b>:</b> | <b>Oui</b> |
| <b>Prix de vente : 285 000 Euros</b> |                             |                                    |          |            |



# 1 Er étage = 92 m<sup>2</sup>

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Entrées</b>                              | <b>2</b><br><b>(Accès intérieur et extérieur)</b>                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Séjour</b>                               | <b>1</b><br><b>Avec un poêle à bois</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Salle à manger</b>                       | <b>Ouverte dans le séjour</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Cuisine</b>                              | <b>1, Ouverte</b><br><b>Éléments en noyer massif</b>                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Véranda</b>                              | <b>1, Exposée coté Sud</b><br><b>Surface de 12 M<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Chambres</b>                             | <b>3</b><br><b>(Avec des placards intégrés)</b>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Salle de bains</b>                       | <b>1</b><br><b>Avec baignoire, douche et vasque</b>                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>WC</b>                                   | <b>1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ADSL</b>                                 | <b>Oui</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>SOUS-SOL</b><br><b>100 M<sup>2</sup></b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grande cave à vin fermée</li> <li>• Une cuisine d'été, 2 évier (points d'eaux)</li> <li>• Un atelier de bricolage</li> <li>• Un garage pour 2 voitures, un WC</li> <li>• Accès au niveau supérieur par un escalier intérieur</li> </ul> |

## Détails du bien

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exposition</b>                     | <b>Plein sud</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Structure du bien</b>              | <b>Maçonnerie de 0,20</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Charpente</b>                      | <b>Fermette</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Chauffage</b>                      | <b>Poêle à bois (chauffage principal )<br/>(assisté par un accumulateur 6Kw)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Couverture</b>                     | <b>Tuiles Romanes Provençales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Revêtements de sols</b>            | <b>Carrelage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fenêtres &amp; Portes fenêtres</b> | <b>Double vitrage en bois</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Parking</b>                        | <b>Oui,<br/>Pour de nombreux véhicules</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Garage</b>                         | <b>2 voitures</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Abri de jardin</b>                 | <b>Oui, de 20M<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Portail</b>                        | <b>Portier vidéo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Observations</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poêle à bois + radiateurs électriques</li> <li>• Jardin clos et arboré</li> <li>• Terrain facilement piscinable</li> <li>• Très bonne isolation phonique et thermique</li> <li>• VMC par créneaux horaires, buanderie</li> <li>• Villa habitable sans aucun travaux</li> <li>• TV/TNT par paraboles sans abonnements</li> <li>• 45CM de laine de verre au plafond</li> <li>• Nombreux placards intégrés</li> </ul> |

## Commodités & environnement

### Commerces

|                    |          |              |
|--------------------|----------|--------------|
| <b>Epicerie</b>    | <b>:</b> | <b>2 Km</b>  |
| <b>Supermarché</b> | <b>:</b> | <b>3 Km</b>  |
| <b>Hypermarché</b> | <b>:</b> | <b>25 Km</b> |
| <b>Boulangerie</b> | <b>:</b> | <b>2 Km</b>  |

### Transports

|                  |          |              |
|------------------|----------|--------------|
| <b>Aéroport</b>  | <b>:</b> | <b>50 Km</b> |
| <b>Gare TGV</b>  | <b>:</b> | <b>30 Km</b> |
| <b>Bus/Cars</b>  | <b>:</b> | <b>3 Km</b>  |
| <b>Autoroute</b> | <b>:</b> | <b>12 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>25 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>25 Km</b> |

## Loisirs et activités

- **Tous loisirs et sports à quelques pas, pêche, champignons, parapente**
- **Vtt, randonnées, équitation, tourisme vert...**
- **Au pied du Massif du Vercors et de ses stations de ski**
- **Accès rapide et facile à l'axe autoroutier : Lyon/Grenoble/Valence**
- **Accès facile à la gare TGV-Valence pour Paris en 2H30**



## Localisation & plan

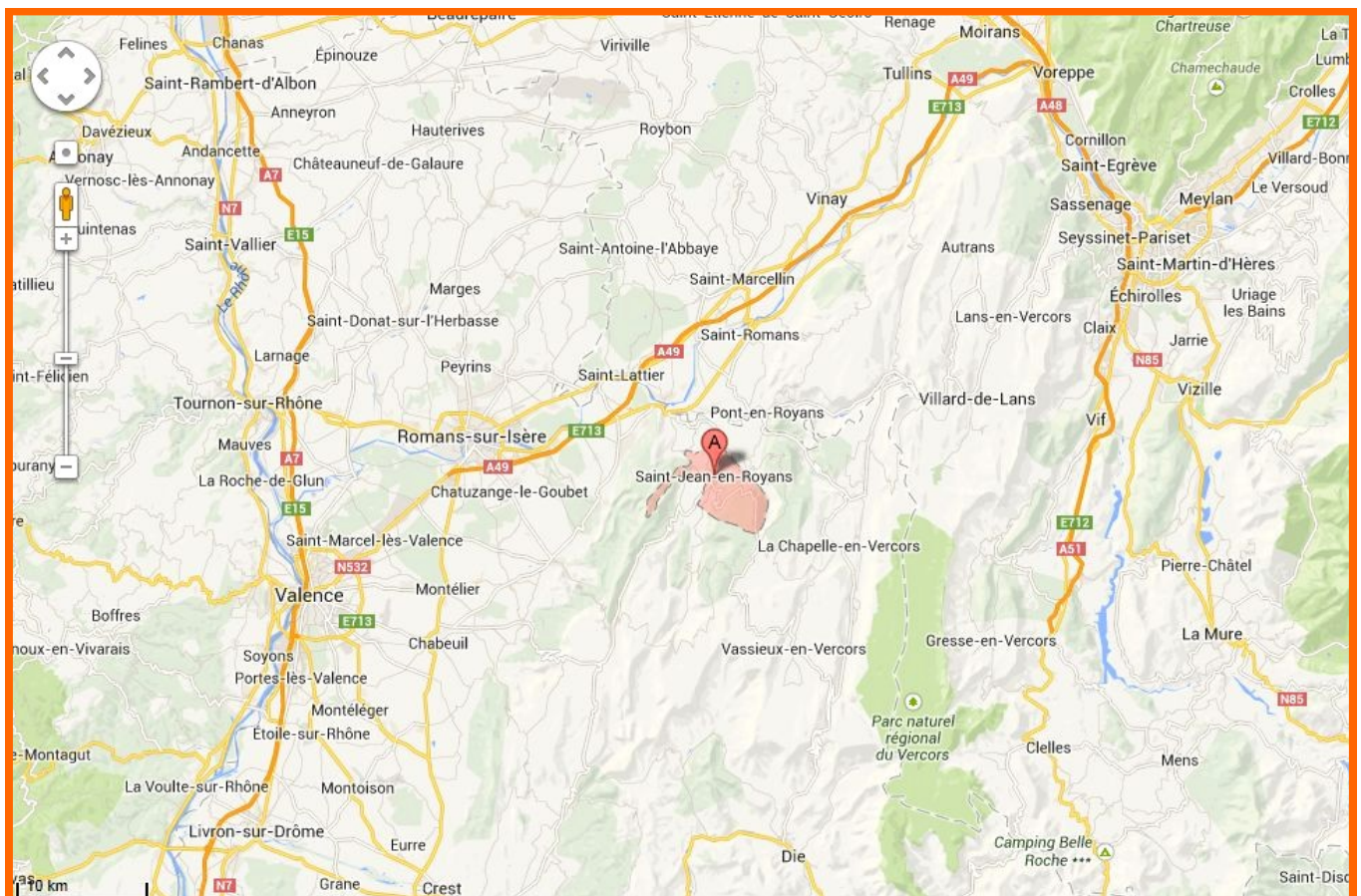
**A 25 Km de  
Romans sur Isère**

**A 66 Km de Grenoble**

**A 12 Km de l'autoroute**

**A 40 Km de Valence**

## Bienvenue au Pays du Royans !



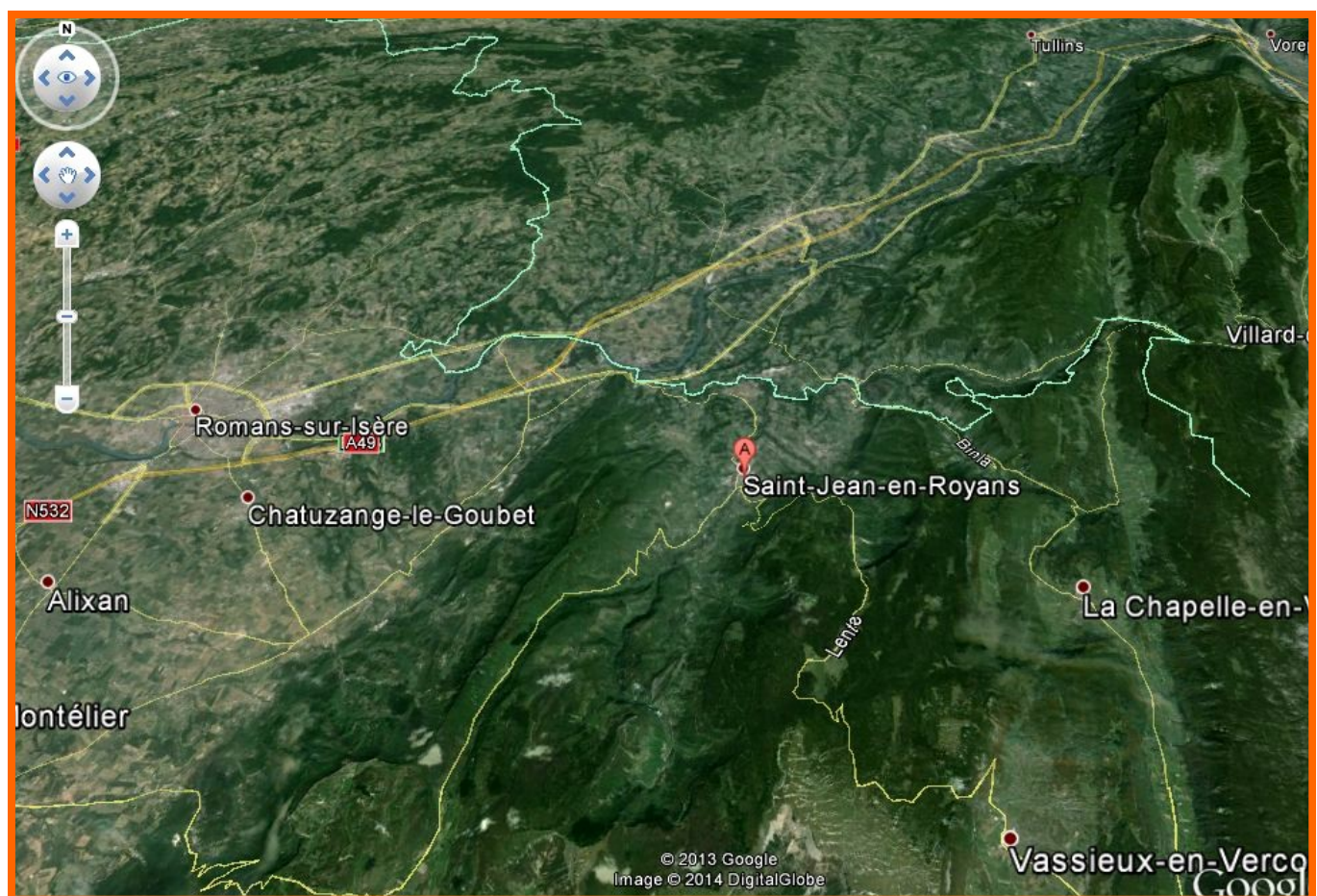
## Vue satellite

**A 25 Min de Romans**

**A 45 Min de Grenoble**

**A 10 Min de l'autoroute**

**A 35 Min de Valence**







**Votre villa traditionnelle de 192m<sup>2</sup> sur 2 niveaux utiles**  
**Implantée dans un écrin de verdure d'une surface de 3400m<sup>2</sup>**  
**Portier vidéo et un grand parking pour de nombreux véhicules**







**Un sous-sol de 100m<sup>2</sup> avec garage 2 voitures, atelier, Cuisine d'été, et une belle cave à vin pour les amateurs !**







**Une exposition plein sud pour vos bains de soleil...  
Un abri de jardin de 20m<sup>2</sup> pour les futurs jardiniers...**







**Une cuisine ouverte et parfaitement équipée  
En noyer bois massif, avec meubles et électroménager !**







**Une grande pièce de vie en L avec un beau Poêle à bois  
Très bonne isolation phonique et thermique**







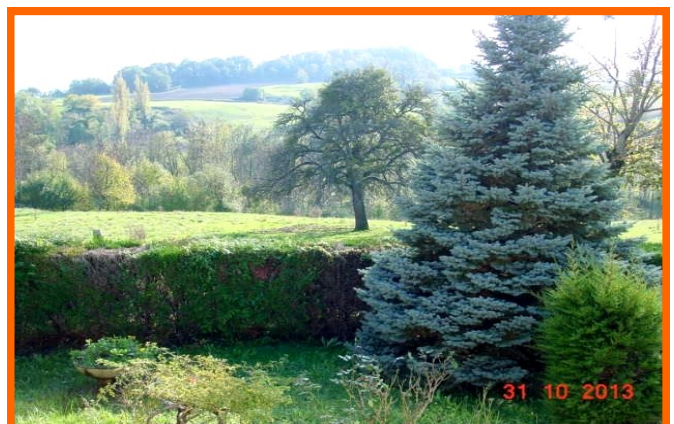
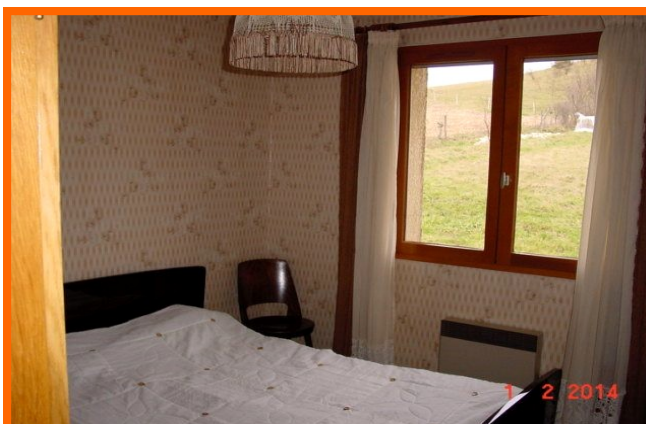
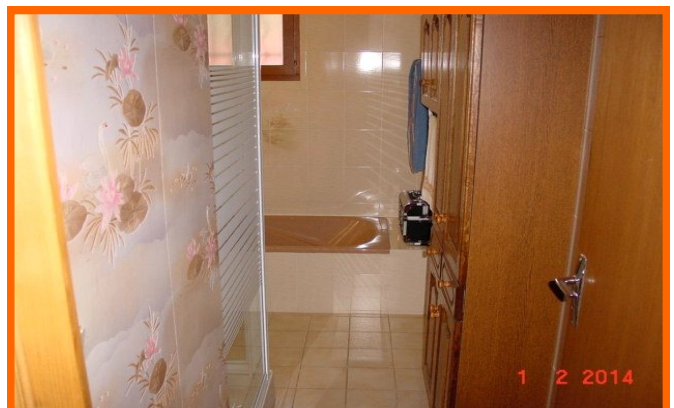
**Véritable pièce de vie en été comme en hiver,  
Cette véranda de 12m<sup>2</sup> exposée plein sud !**





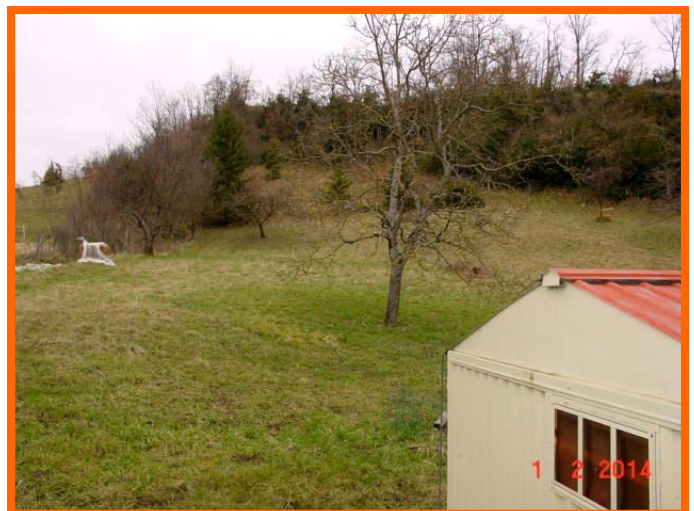


**3 chambres à l'étage pour votre famille  
Et des placards de rangements intégrés**





## Encore quelques photos ?





## En savoir plus sur la commune:

*Informations sur la commune:*

<http://www.saint-jean-en-royans.fr/>

*Office du tourisme du Pays de Royans :*

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

