

**Visite du bien : 0720193**

**Localisation : LA BATIE ROLLAND**

**Ville proche : Montélimar**

**Autoroute : A7 à 10 Km**

**Aéroport : Lyon à 160 Km**

**Une villa d'Architecte de 157 m<sup>2</sup> avec piscine et pool-house sur un terrain de 7200 m<sup>2</sup> entièrement clos et paysagé !**

La Bâtie-Rolland se trouve à 10 km à l'est de Montélimar autour d'une colline située au centre de la plaine de la Valdaine, parcourue par le Roubion, le Manson, le Vermonon et le Jabron, cours d'eau bien connus des amateurs de pêche à la ligne. En raison de la proximité de Montélimar, ce village connaît une importante croissance de sa population depuis les années 1980. Un peu à l'écart de la route principale, au bout d'un chemin d'accès goudronné, découvrons cette villa d'architecte de 157 m<sup>2</sup> au calme et au cœur de la campagne. Le terrain est vaste, 7200 m<sup>2</sup> entièrement clos. Le portail s'ouvre sur un petit parking de stationnement, un jardin paysagé, bien entretenu, fleuri, et agrémenté d'une piscine de 8 par 4 en béton. Le pool-house abrite une cuisine d'été aménagée, un espace barbecue et une plage de détente. Un abri pour deux véhicules est présent à l'entrée de la propriété ainsi qu'une annexe de 67 m<sup>2</sup>, bâtiment à finir d'aménager, hors d'eau et hors d'air. La villa s'ouvre sur une entrée, une cuisine équipée de 14 m<sup>2</sup> donnant sur une grande terrasse couverte de 20 m<sup>2</sup> exposée au sud. La pièce de vie de 35 m<sup>2</sup>, lumineuse, pourvue de baies vitrées dispose d'une cheminée moderne à foyer fermé. Egalement présents à ce niveau : un bureau, une salle d'eau, une salle de bains, deux WC, et trois chambres. La buanderie est surmontée d'une mezzanine en sous-pente. Pour votre confort dans cette maison, les menuiseries sont en PVC et en aluminium avec volets roulants électriques, y compris dans l'annexe. Le chauffage central est au fuel, un adoucisseur d'eau est installé et des parquets flottant sont posés dans les chambres. De la villa, la vue est superbe vers l'Ouest et l'horizon. Cette maison est très bien entretenue par ses actuels propriétaires et saura séduire une famille désireuse de s'installer à la campagne, avec tous ses atouts et le calme assuré en restant proche de la ville et de toutes les commodités. De nombreuses activités sont praticables sur place notamment le Golf, avec La Valdaine et son practice très prisé des connaisseurs. La région est magnifique, et au jardin les oliviers, les cyprès et les grands pins parasols qui abritent le chant des cigales sauront vous rappeler que le sud est bien là !

**Type de bien : Villa**

**Chambres : 3**

**Surface habitable : 157 M<sup>2</sup> Terrasse : Oui Piscine : Oui**

**Surface du terrain : 7200 M<sup>2</sup> Garage : Oui Parking : Oui**

**Prix de vente : 465 000 Euros**



## Rez-de-chaussée

<b>Entrée</b>	<b>1</b> <b>Hall d'accueil</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>1</b> <b>Grande pièce de vie de 35 m<sup>2</sup></b>
<b>Cuisine</b>	<b>1</b> <b>Equipée de 14 m<sup>2</sup></b> <b>Avec un espace repas</b>
<b>Terrasse</b>	<b>Terrasse couverte de 20 m<sup>2</sup></b> <b>(Exposée plein sud)</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Oui, à foyer fermé</b>
<b>Chambres</b>	<b>3</b>
<b>Bureau</b>	<b>1</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>1</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>1</b>
<b>WC</b>	<b>2</b>
<b>Buanderie</b>	<b>1</b> <b>Avec une mezzanine</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Plein Sud</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Maçonnerie de 0,25 Isolation par laine de verre</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chauffage central au fuel</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles Romane</b>
<b>Sols</b>	<b>Carrelage Parquet flottant dans les chambres</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage en PVC ou Aluminium Volets roulants électriques</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Oui, avec un insert</b>
<b>Piscine</b>	<b>Piscine de 8 Par 4 Avec plage solarium Pool house avec cuisine d'été</b>
<b>Garage</b>	<b>Abri pour 2 voitures</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Adoucisseur d'eau</b></li><li>• <b>Annexe de 67 m<sup>2</sup>, bâtiment à finir d'aménager, hors d'eau et hors d'air</b></li><li>• <b>Le pool-house abrite une cuisine d'été aménagée, un espace barbecue et une plage de détente</b></li><li>• <b>Parking de stationnement</b></li><li>• <b>Vide sanitaire sous l'emprise de la maison</b></li></ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

De proximité :	1 Km
Supermarché :	4 Km
Hypermarché :	10 Km
Boulangerie :	1 Km

### Transports

Aéroport :	Lyon à 160 Km
Gare TGV :	10 Km
Bus / Cars :	0,8 Km
Autoroute A7 :	10 Km

### Services médicaux

Médecin :	4
Pharmacie :	4 Km
Dentiste :	4 Km
Hôpital :	10 Km

### Écoles

Garderie, crèches :	Sur place
Maternelles :	Sur place
Primaires :	Sur place
Collège :	Sur place
Lycée :	10 Km

### Loisirs et activités

- De nombreuses activités sont praticables sur place notamment le Golf, avec La Valdaine et son practice très prisé des connaisseurs
- La région est magnifique, et au jardin les oliviers, les cyprès et les grands pins parasols qui abritent le chant des cigales sauront vous rappeler que le sud est bien là !
- En raison de la proximité de Montélimar, ce village connaît une importante croissance de sa population depuis les années 1980

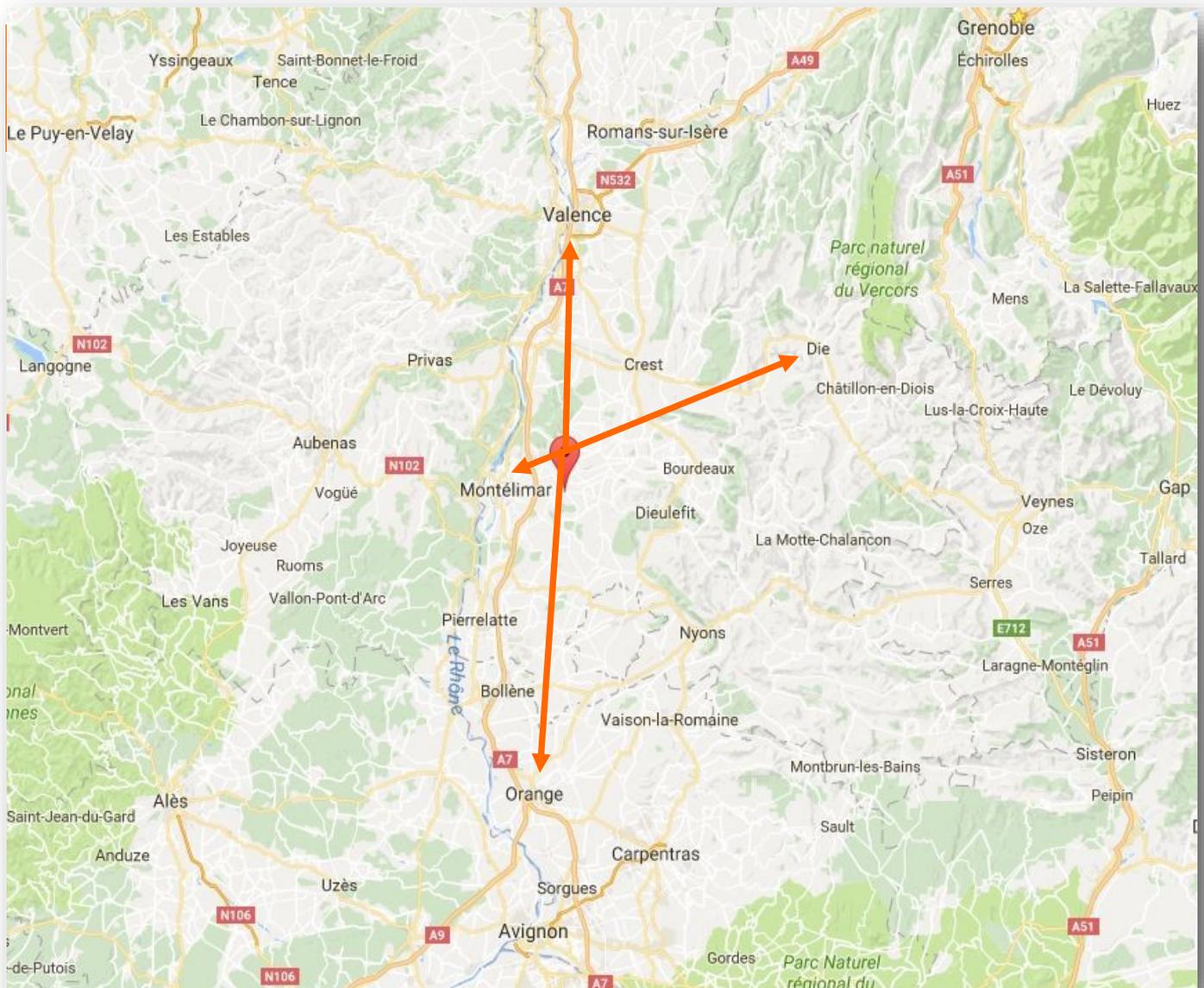
## Localisation & plan

**10 km de Montélimar**

**50 km de Valence**

**60 km de Orange**

**60 km de Die**



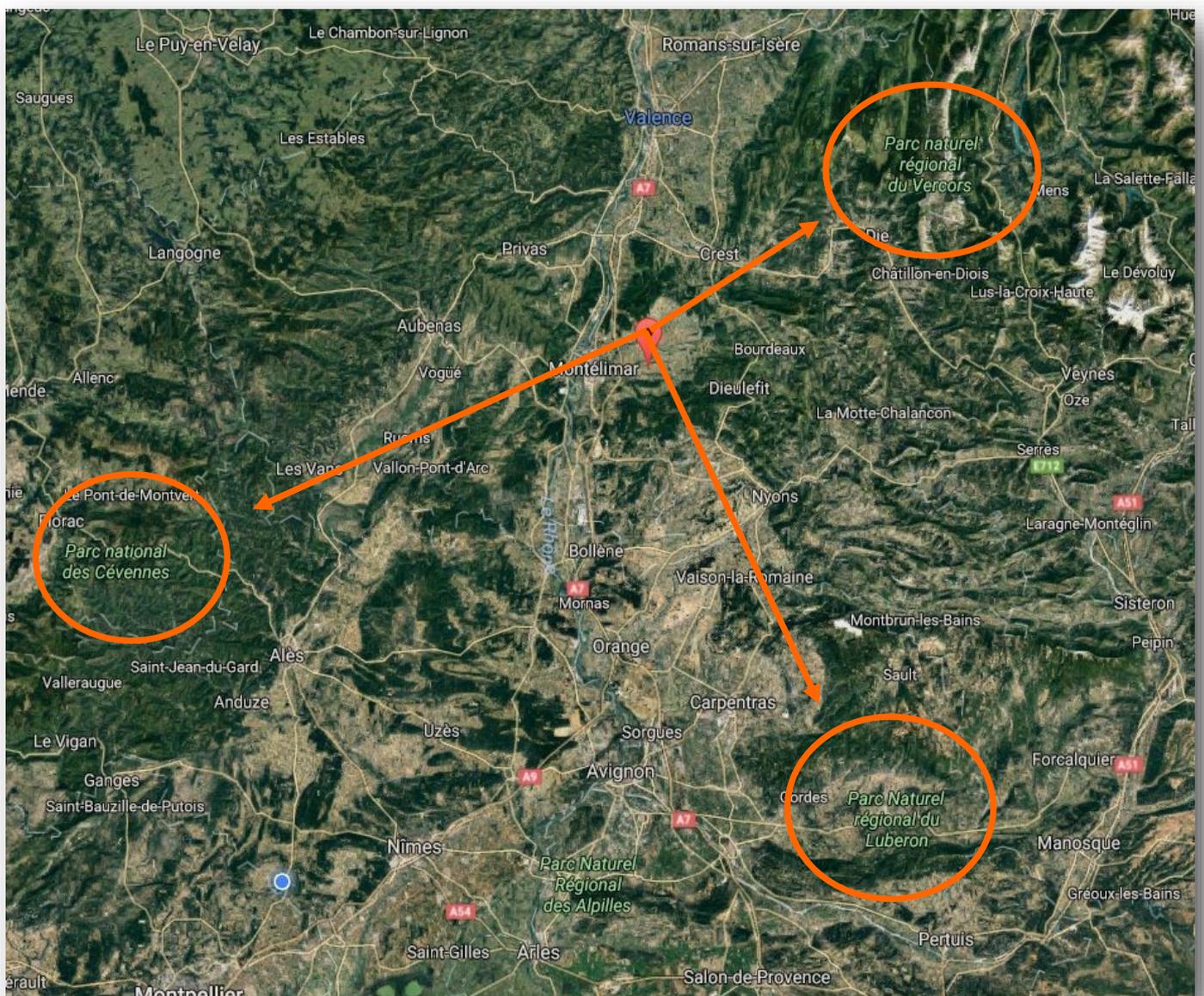
## Vue satellite

**16 Min de Montélimar**

**40 Min de Valence**

**45 Min de Orange**

**50 Min de Die**





**A l'écart de la route principale, au bout d'un chemin d'accès goudronné  
Découvrons cette villa d'architecte de 157 m<sup>2</sup>  
Au calme et au cœur de la campagne !**





**Le portail s'ouvre sur un petit parking de stationnement  
Un abri pour deux véhicules est présent à l'entrée  
Ainsi qu'une annexe de 67 m<sup>2</sup>, bâtiment à finir d'aménager !**



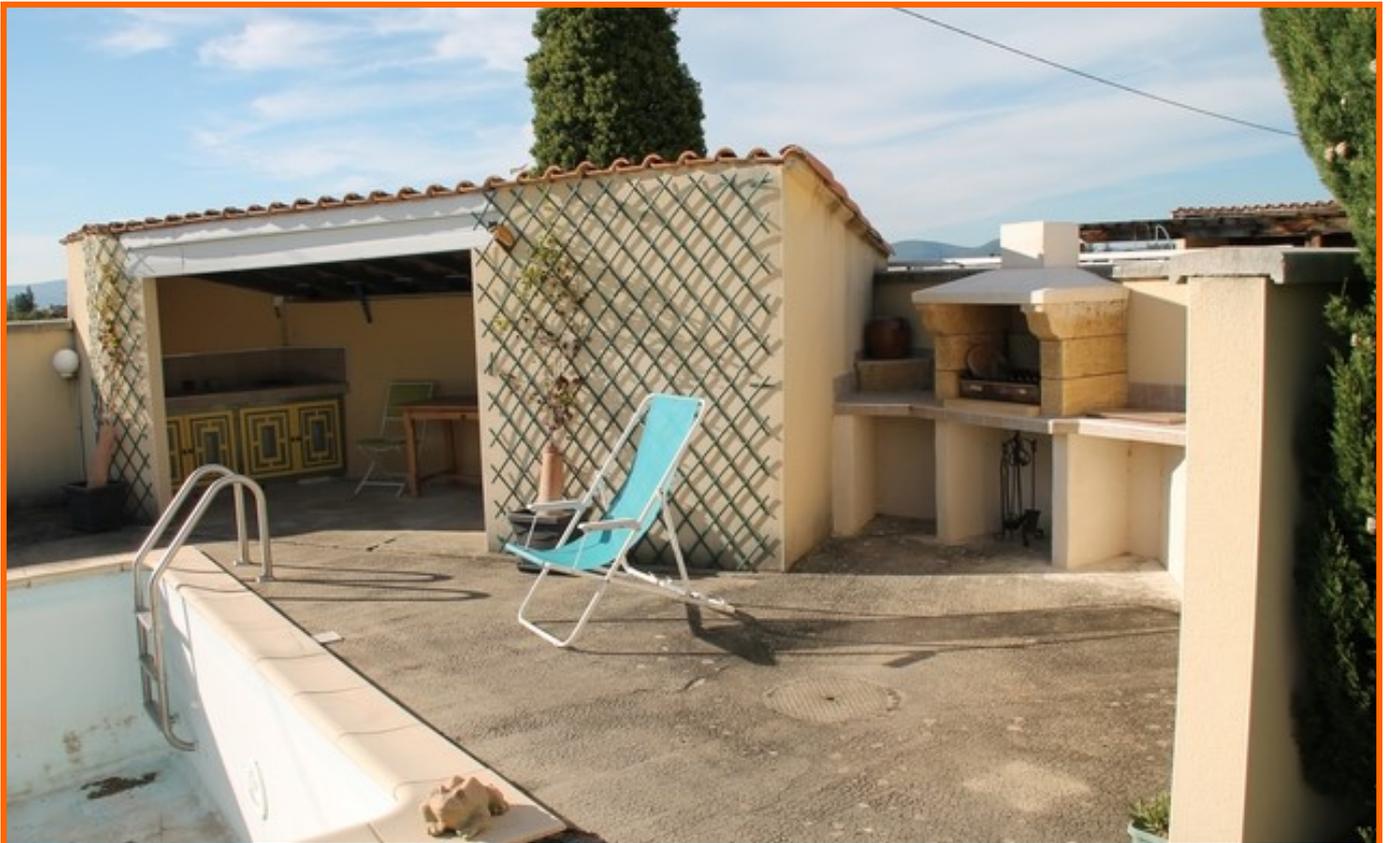


**Un terrain de 7200 m<sup>2</sup> entièrement clos et paysagé  
Il y a même un petit chalet pour le bonheur du jardinier...**



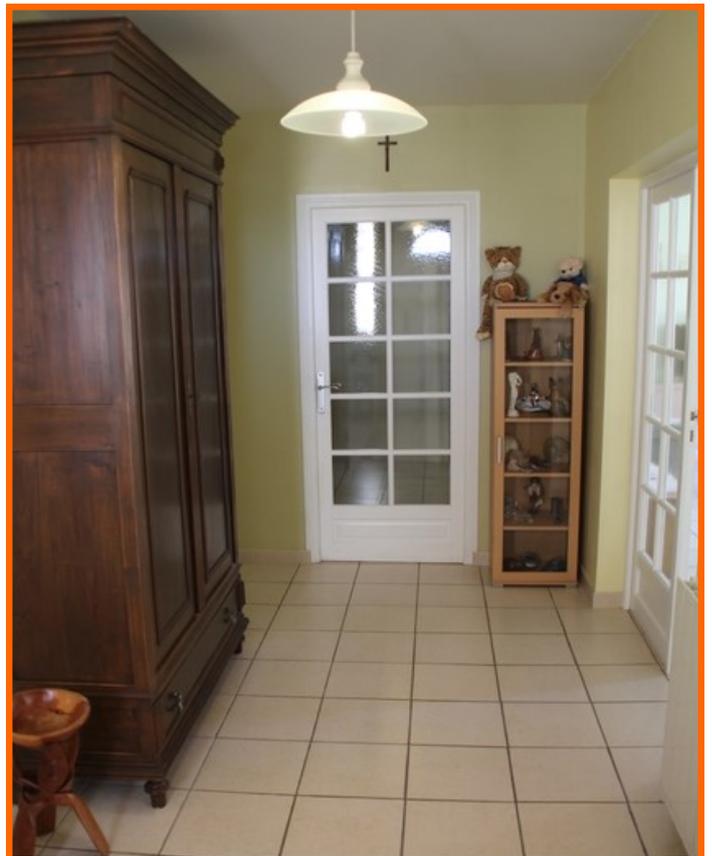


**Coup de cœur pour la piscine en béton de 8 Par 4  
Le pool-house abrite une cuisine d'été aménagée  
+ Un espace barbecue et une plage de détente**





**La villa s'ouvre sur une entrée avec un carrelage à damier  
Le chauffage est assuré par une chaudière au fuel très économique !**





**La pièce de vie de 35 m<sup>2</sup> est très lumineuse  
Les menuiseries sont en double vitrage en PVC et en aluminium  
En vacances chez vous tous les jours de l'année...**



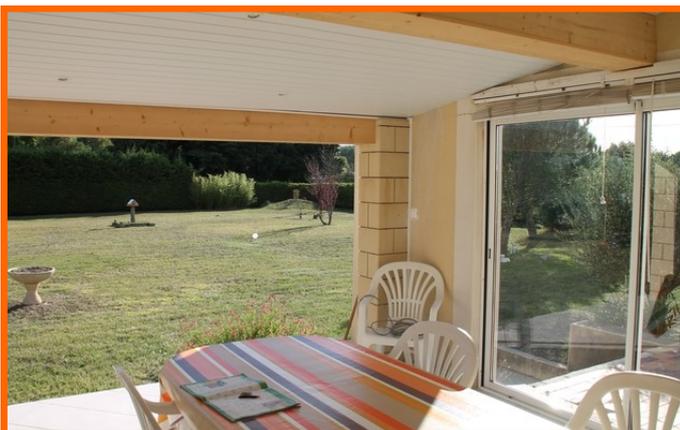


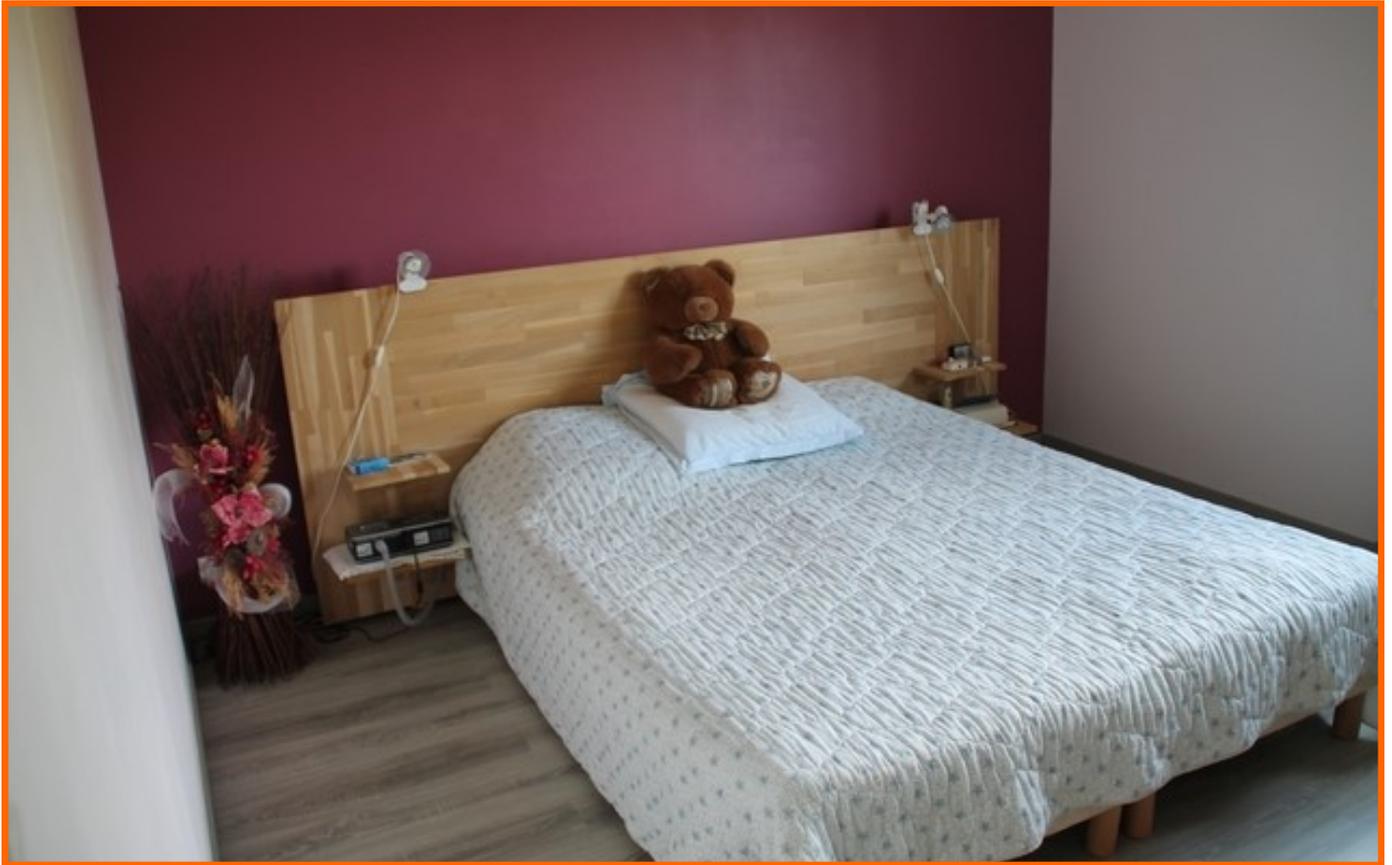
**La cuisine de 14 m<sup>2</sup> est entièrement équipée  
Avec ses meubles et son électroménager  
Elle profite également d'un espace repas !**



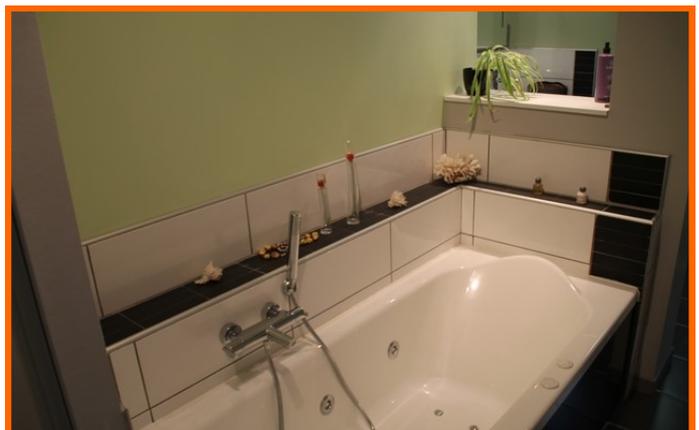
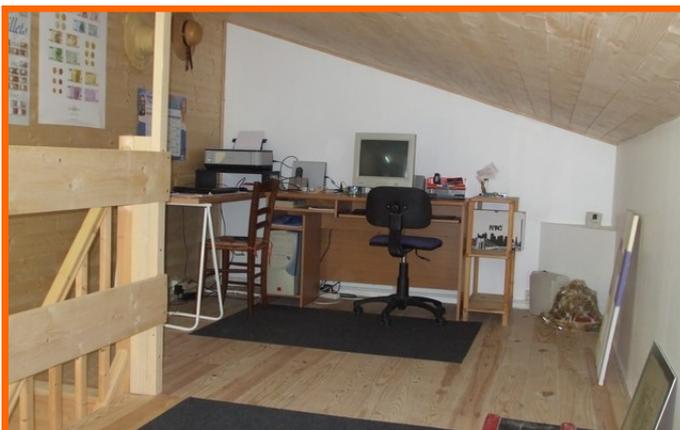


**Véritable pièce de vie, cette grande terrasse couverte de 20 m<sup>2</sup>  
Exposée plein sud, elle vous garantit du soleil du matin au soir !**



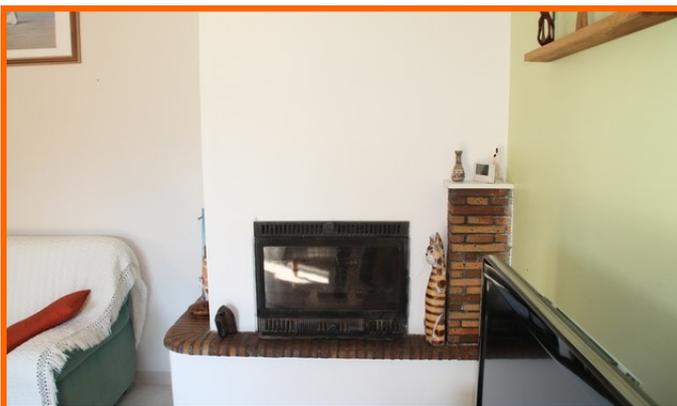


**3 chambres sont disponibles pour accueillir votre famille  
Ainsi que 2 pièces d'eau parfaitement aménagées**





## Encore quelques photos ?



## En savoir plus sur la Région?

**Site de la commune :**

**<http://www.labatierolland.fr/>**

**Informations sur Wikipédia :**

**[https://fr.wikipedia.org/wiki/La\\_B%C3%A2tie-Rolland](https://fr.wikipedia.org/wiki/La_B%C3%A2tie-Rolland)**

**Informations sur la région :**

**<http://www.ladrome.fr/>**

