

Visite du bien : 0720245

**ST DONAT SUR L HERBASSE**  
Autoroute : A 7 + A 49

Ville proche : Romans  
Aéroport : Lyon à 100Km

Une ancienne ferme de 250 m<sup>2</sup> restaurée avec goût et tradition sur un jardin de 2500 m<sup>2</sup> avec piscine chauffée !

Un peu à l'écart du village, au bord d'un petit chemin, nous découvrons cette ancienne ferme de 250 m<sup>2</sup> habitables sur son terrain de 2500 m<sup>2</sup>. Le jardin est clos, la vue sur le Vercors est magnifique, la nature est partout présente, la végétation abondante. De grands pins côtoient des arbustes florifères, et un petit verger réjouira même les gourmands qui viendront s'y régaler. Le jardin est éclairé et est pourvu d'un arrosage automatique qui favorise l'épanouissement floral. La piscine sécurisée de 12 par 6 est chauffée et permettra de profiter plus tôt des extérieurs. Les dépendances sont importantes, un abri voitures, un atelier, une cave à vin, des rangements pour le jardinier et même un bureau de 14 m<sup>2</sup> pour les studieux dans l'une d'elles. Une magnifique terrasse couverte abrite une cuisine d'été avec four à pain et barbecue, endroit choisi pour réunir famille et amis pour des soirées conviviales. Une pièce attenante de 13 m<sup>2</sup> avec bar et appareils de cuisson facilitera les préparatifs culinaires. Le rez-de-chaussée pourvu de multiples entrées possibles dispose d'une cuisine, un salon avec une grande cheminée à foyer ouvert, une salle à manger, les toilettes et une grande salle de jeux de 35 m<sup>2</sup> avec billard. L'étage offre 5 chambres dont une de 25 m<sup>2</sup> avec terrasse et salle de bains et une salle d'eau. Cette maison possède une âme, la présence importante du bois, de la pierre et des galets de l'Isère raisonne d'une belle authenticité. Une grande famille pourra y trouver refuge pour y couler d'heureux jours. La région ne manque pas d'attraits, la production fruitière avec pêches et abricots est bien présente, la base de loisirs du lac de Saint-Donat est un site naturel d'exception où se conjuguent détente et plaisirs nautique au milieu d'un écrin de verdure au cœur de la Drôme des Collines. Vous n'allez pas vous ennuyer !

Type de bien : Ferme      Nombre de chambres : 5

Surface habitable : 250 M<sup>2</sup>      Garage : Oui      Piscine : Oui

Surface du terrain : 2500 M<sup>2</sup>      Terrasse : Oui      Cheminée : Oui

**Prix de vente : 510 000 Euros**



## Rez-de-Chaussée

<b>Entrées</b>	<b>De multiples entrées possibles</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1, Equipée Avec meubles et électroménager</b>
<b>Salon</b>	<b>1 Avec une cheminée à foyer ouvert</b>
<b>Salle à manger</b>	<b>1</b>
<b>Salle de jeux</b>	<b>Oui, de 35 m<sup>2</sup> (Avec un billard)</b>
<b>Cellier</b>	<b>1</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>

## 1Er Etage

<b>Chambres</b>	<b>5 (Dont une de 25 m<sup>2</sup> avec terrasse )</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>1, Aménagée</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>1, Aménagée</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud/Est</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Pierres (galets de L'Isère)</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle en Châtaignier</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Central au Fioul</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles mécaniques de type Provençal (Omega 20)</b>
<b>Revêtements de sols</b>	<b>Carrelage au rez de chaussée +Moquette au 1er étage</b>
<b>Garage</b>	<b>Un abri pour 2 voitures</b>
<b>Ouverture</b>	<b>Double vitrage en PVC</b>
<b>Piscine</b>	<b>Oui, de 12 par 6 et chauffée</b>
<b>Dépendances</b>	<b>2 anciennes porcherie : Une transformée en cave à vin La seconde pour vos outils de jardin</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une magnifique terrasse couverte abrite une cuisine d'été avec four à pain et barbecue</li> <li>• Une pièce attenante de 13 m<sup>2</sup> avec bar et appareils de cuisson facilitera les préparatifs culinaires</li> <li>• Le jardin est éclairé et est pourvu d'un arrosage automatique qui favorise l'épanouissement floral</li> </ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximités</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>

### Transports

<b>Aéroport de Lyon</b>	<b>:</b>	<b>100 Km</b>
<b>Gare TGV</b>	<b>:</b>	<b>25 Km</b>
<b>Bus / Cars</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Autoroutes</b>	<b>:</b>	<b>A7 et A 49 à 15 Km</b>

### Services médicaux

<b>Médecins</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Pharmacie</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Dentistes</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Hôpital</b>	<b>:</b>	<b>12 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Maternelle</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Primaire</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Collège</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Lycée</b>	<b>:</b>	<b>14 Km</b>

## Loisirs et activités

- La région ne manque pas d'attraits, la production fruitière avec pêches et abricots est bien présente, la base de loisirs du lac de Champos est un site d'exception où se conjuguent détente et plaisirs nautique au milieu d'un écrin de verdure au cœur de la Drôme des Collines.
- La région est riche pour les amoureux des Côtes-du-rhône, voir le lien en dernière page de la visite détaillée
- Randonnées, VTT, cyclotourisme, pêche, les stations de ski du Massif du Vercors (Villard de Lans, Méaudre...) et des stations Grenobloise (Chamrousse, les 7 Laux, L'Alpe d'Huez..)
- Ski de pistes et ski de fond, tous sports et loisirs à proximité

## Localisation & plan

**30 Km de Valence**

**85 Km de Grenoble**

**15 Km de l'Autoroute A7**

**75 Km de Montélimar**

**Un village tranquille où il fait bon vivre !**



## Vue satellite

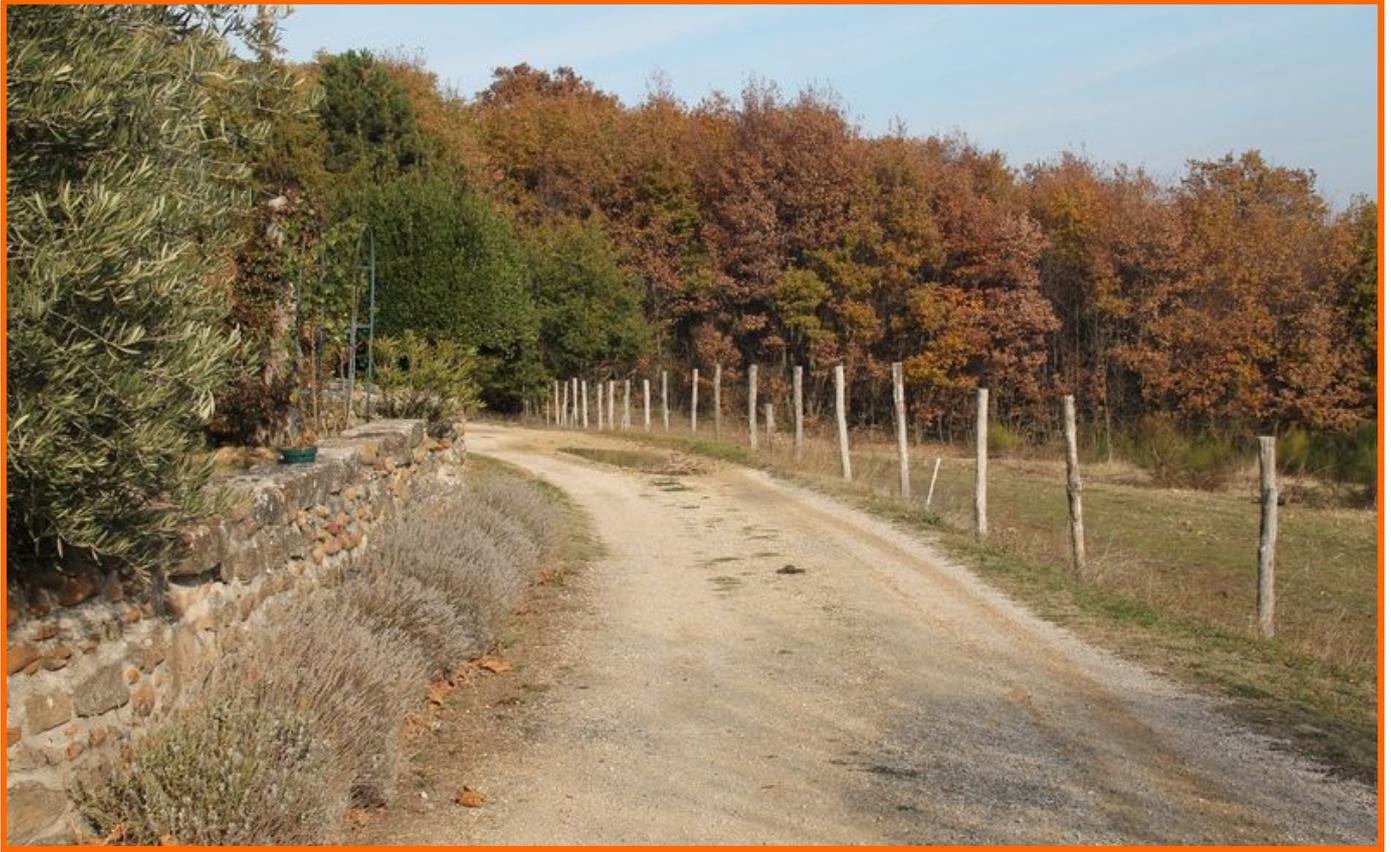
**30 Min de Valence**

**1H00 de Grenoble**

**15 Min de l'Autoroute A7**

**55 Min de Montélimar**



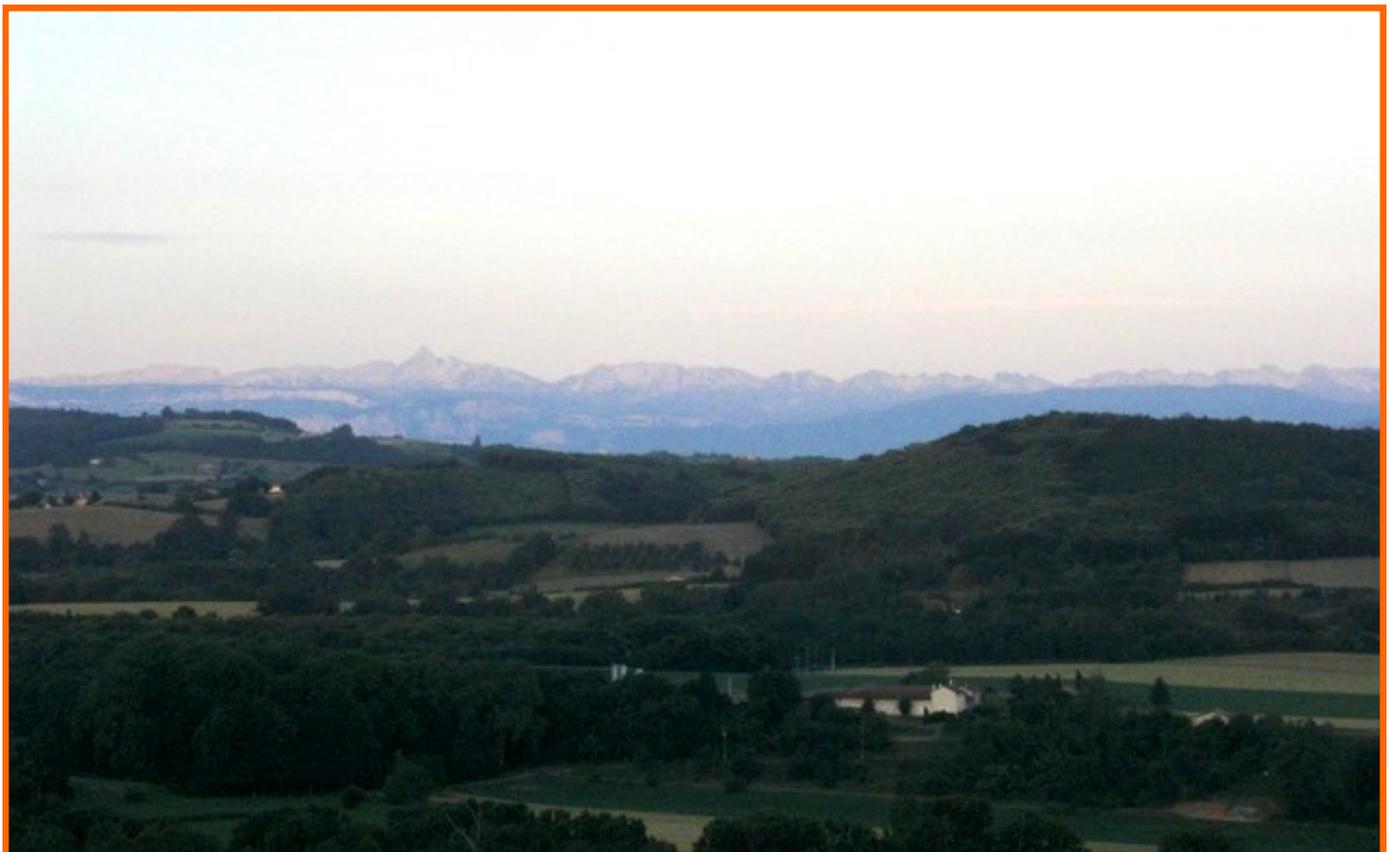


**Un peu à l'écart du village, au bord d'un petit chemin  
Découvrons cette ancienne ferme de 250 m<sup>2</sup> habitables**





**Le jardin est clos, la vue sur le Vercors est magnifique  
La nature est partout présente, la végétation abondante**





**Une magnifique terrasse couverte abrite une cuisine d'été  
Avec four à pain et barbecue, de quoi régaler famille et amis**





**La grande piscine sécurisée de 12 par 6 est chauffée  
Et permettra de profiter plus tôt des extérieurs**





**Les dépendances sont importantes :  
Un abri voitures, un atelier, une cave à vin  
Et même un bureau de 14 m<sup>2</sup> dans l'une d'elles !**





**La cuisine est équipée avec meubles et électroménager  
Un salon avec une grande cheminée à foyer ouvert**





**Cette maison possède une âme, la présence importante du bois  
De la pierre et des galets de l'Isère,  
Raisonne d'une belle authenticité régionale**



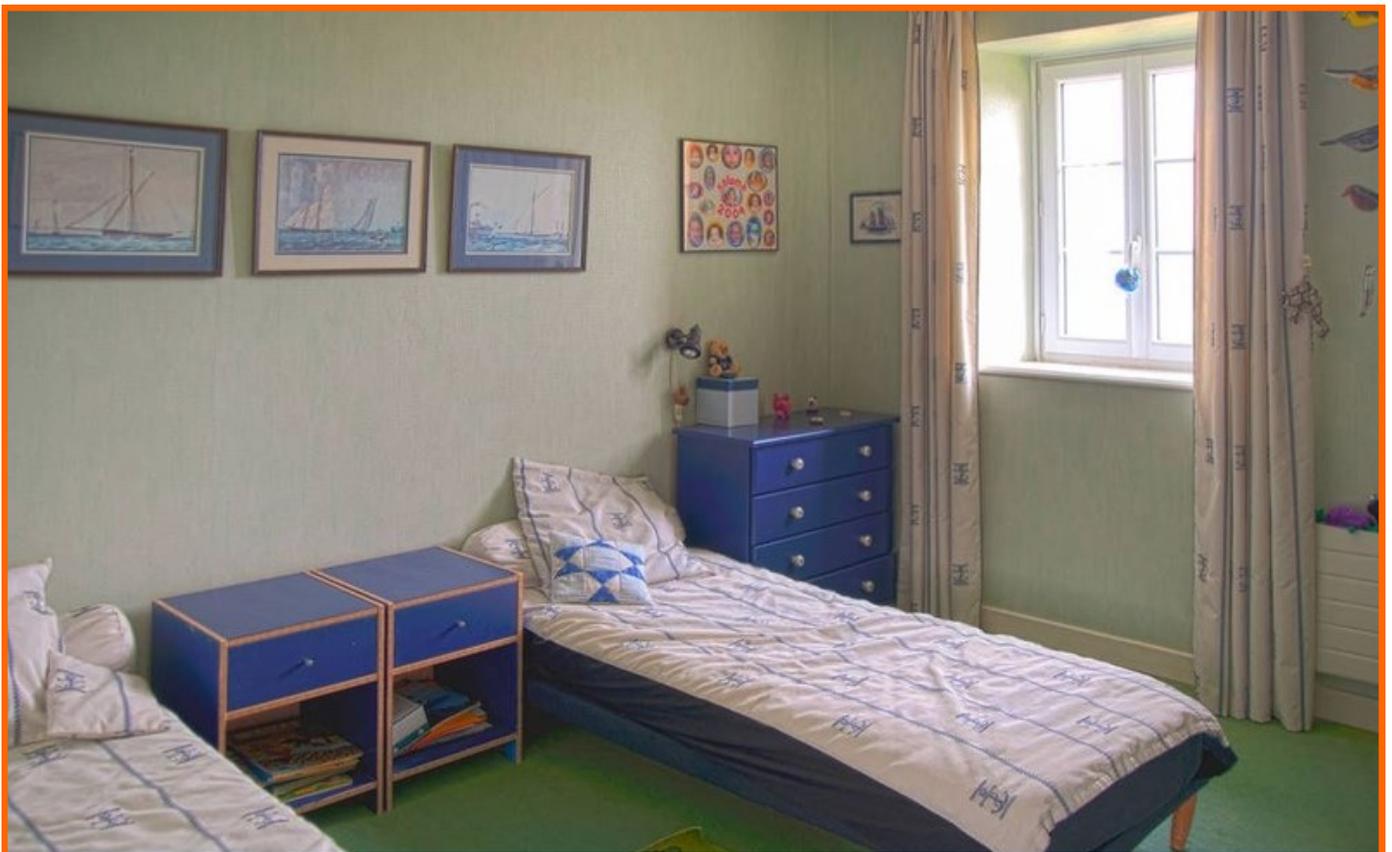


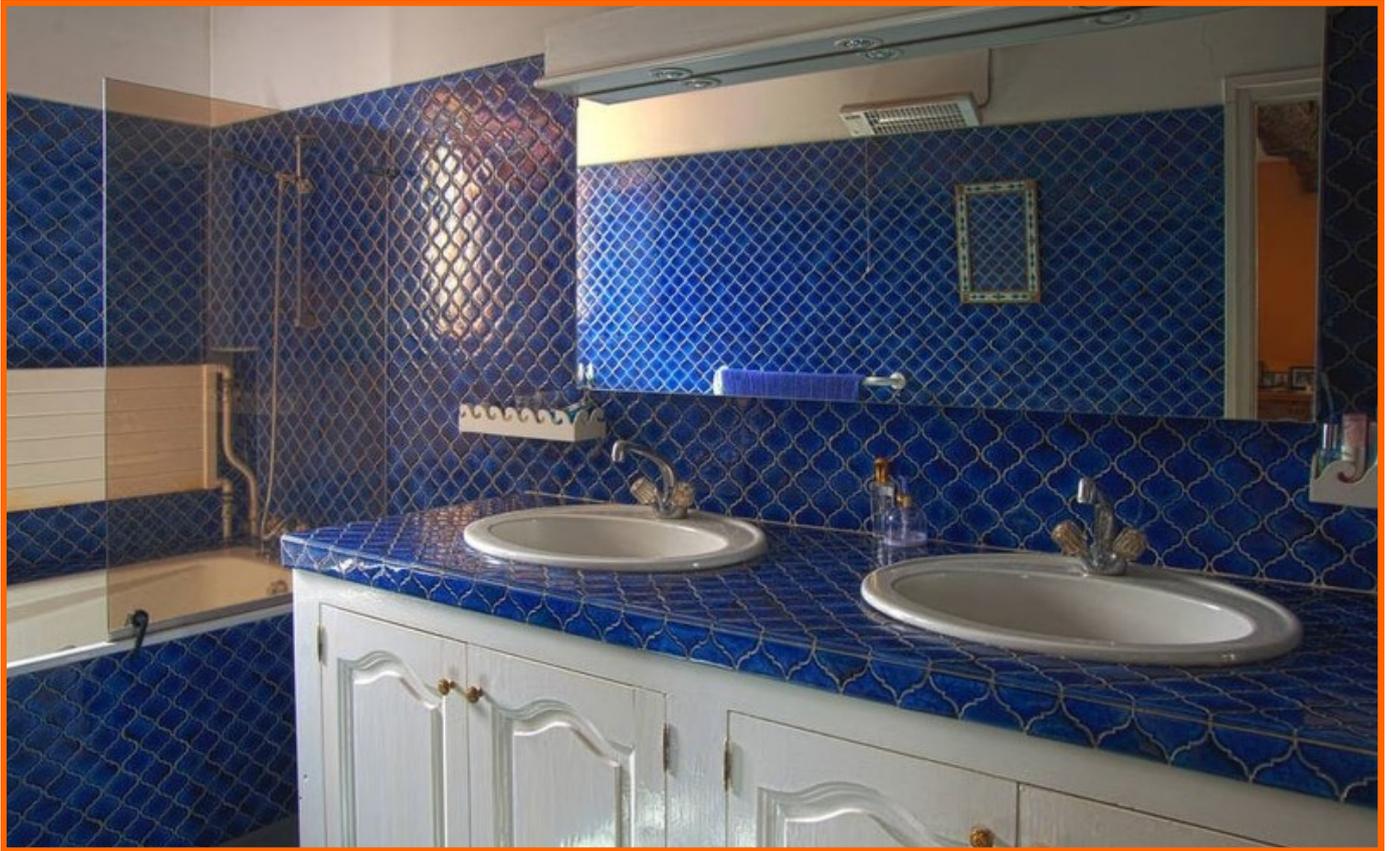
**Une grande salle de jeux de 35 m<sup>2</sup> avec un billard  
L'étage offre 5 chambres dont une de 25 m<sup>2</sup> avec terrasse  
Le chauffage est assuré par une chaudière au fuel**





Encore quelques photos ?





**Juste pour le plaisir !**





**Au cœur de la Drôme des Collines  
Vous n'allez pas vous ennuyer !**



**En savoir plus sur la commune ?**

**Site de la commune :**  
<http://www.ville-st-donat.fr/>

**Site de l'office du tourisme :**  
<http://www.saintdonat-tourisme.com/>

**Informations sur la Drôme :**  
<http://www.ladrome.fr/>

**Informations sur les Côtes-du-Rhône septentrionaux :**

<http://avis-vin.lefigaro.fr/connaître-deguster/tout-savoir-sur-le-vin/guide-des-regions-et-des-appellations/vallee-du-rhone/nord-septentrional>

