

**Visite du bien : 0720252**

**Gilhac-et-Bruzac**

**Autoroute : A7-Loriol ou Valence Sud**

**Ville proche : Valence**

**Aéroport : Lyon à 148Km**

**Un hameau de caractère en pierre du 17<sup>ème</sup> Siècle, avec 2 gîtes et une piscine face à la vallée du Rhône et de l'Eyrieux !**

La propriété que nous visitons est imposante, un hameau entier du 17<sup>ème</sup> Siècle, composé de la maison d'habitation des actuels propriétaires de 250 m<sup>2</sup>, un studio de 50 m<sup>2</sup>, un gîte de groupe de 320 m<sup>2</sup> et un gîte rural attenant de 110 m<sup>2</sup>. Le terrain qui l'entoure compte environ 2 hectares, en partie boisé et un jardin paysagé, fleuri et bien entretenu. Un potager est disponible où vous pourrez voir pousser vos salades après les efforts bien mérités du jardinier. Le moment du repos arrivé, vous pourrez profiter du boulodrome pour disputer une partie entre copains et même vous rafraichir dans la piscine de 10 par 5.5 agrémentée de sa plage solarium. Ce qui frappe le regard en arrivant c'est cette grande bâtisse en pierre de 250 m<sup>2</sup> parfaitement restaurée et la vue panoramique sur la vallée. Authenticité dans le choix des matériaux, et confort moderne dans les énergies renouvelables comme les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques et la chaudière centrale à granulés de bois qui témoignent d'une démarche éco-responsable. Les fenêtres sont à meneaux et pierre de taille, la cuisine de 30 m<sup>2</sup> est ouverte sur le salon de 40 m<sup>2</sup> et le séjour de 46 m<sup>2</sup>. 4 chambres avec salles de bains se partagent l'espace nuit dont une suite parentale de 26 m<sup>2</sup>. Pour compléter les lieux, plusieurs caves voutées, un escalier à vis en pierre, et de nombreuses dépendances sont disponibles. Le gîte de groupe de 320 m<sup>2</sup> est entièrement équipé avec une vraie cuisine professionnelle, une salle de réunion avec cheminée, un espace détente, et 8 chambres avec salle de douche, toilettes et lavabo. Ce lieu est idéal pour les séminaires, stages, réunions familiales et autres. Le gîte rural de 110 m<sup>2</sup> est composé de 3 chambres, 2 salles de bains, une cuisine équipée, un grand salon-séjour et une terrasse avec un espace extérieur privatif. Cadre privilégié et douceur de vivre sont les maîtres mots de ce petit Paradis. Votre projet d'accueil touristique trouvera son aboutissement et pourra s'épanouir dans cet endroit magique, géographiquement bien implanté dans une région convoitée, par des vacanciers en recherche de grands espaces ou des studieux cherchant refuge et réflexion. Les activités alentours sont nombreuses comme les sports aériens, acrobatiques, les descentes en canoë, le rafting, l'escalade, l'équitation, les baignades en rivière, et pourquoi pas découvrir l'Ardèche à dos d'âne ! les villages de caractère sont proches, ainsi que les musées et l'artisanat d'art, sans oublier bien sûr pour les gourmets et les gourmands les spécialités de toutes sortes comme les incontournables châtaignes, le fromage de chèvre et les bon vins Ardéchois que vous saurez consommer avec modération !

**Type de bien : Propriété**

**Gîtes : 2**

**Surface habitable : 750 M<sup>2</sup>**

**Garage : Oui**

**Piscine : Oui**

**Surface du terrain : 20 000 M<sup>2</sup>**

**Terrasse : Oui**

**Cheminées : Oui**

**Prix de vente : 990 000 Euros**



## Une grande bâtisse en pierre de 250 m<sup>2</sup>

<b>Cuisine</b>	<b>1</b> <b>Ouverte et équipée de 30 m<sup>2</sup></b>
<b>Salon</b>	<b>1, de 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Séjour</b>	<b>1, de 36 m<sup>2</sup></b>
<b>Espace nuit</b>	<b>4 chambres avec salles de bains (Dont une suite parentale de 26 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Plusieurs caves voutées sont présentes pour conserver vos précieux nectars</b></li><li>• <b>Un escalier à vis en pierre</b></li><li>• <b>De nombreuses dépendances sont disponibles</b></li><li>• <b>Cette bâtisse de caractère est restaurée avec passion et amour des vieilles pierres, intégrant le confort moderne et les énergies renouvelables dans le respect de l'environnement.</b></li></ul>

## Le gîte de groupe de 320 m<sup>2</sup>

<b>Cuisine</b>	<b>1</b> <b>Une vraie cuisine professionnelle</b>
<b>Salle de réunion</b>	<b>Une salle de réunion avec cheminée</b>
<b>Espaces détente</b>	<b>Oui</b>
<b>Espaces repas</b>	<b>Oui</b>
<b>Terrasse</b>	<b>Oui, avec salon de jardin</b>
<b>Chambres</b>	<b>8</b> <b>(Avec douches, toilettes et lavabos)</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ce lieu est idéal pour les séminaires, stages, réunions familiales et autres</b></li><li>• <b>Jardin et boulodrome à disposition</b></li></ul>

## Le gîte rural de 110 m<sup>2</sup>

<b>Cuisine</b>	<b>1, Equipée (Lave-linge et lave-vaisselle...)</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Un grand salon-séjour</b>
<b>Terrasse</b>	<b>Oui Avec un espace extérieur privatif</b>
<b>Chambres</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2, Aménagées + 2 WC</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>2 chambres à 2 lits d'une personne</b></li><li>• <b>Une chambre avec lit double, un espace lit bébé</b></li><li>• <b>Terrain privatif sans vis à vis</b></li><li>• <b>Terrasse avec salon de jardin et barbecue</b></li><li>• <b>Gîte spacieux de 110 m2 sur 2 niveaux avec une capacité d'accueil de 6 personnes</b></li></ul>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Plein Sud</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Pierres du pays du XVIIème siècle</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chaudière centrale à granulés de bois (+ Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques)</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles plates + Fibrociment sans amiante</b>
<b>Piscine</b>	<b>Oui, de 10 par 5,50 Avec une belle plage solarium</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage en bois Les fenêtres sont à meneaux et pierre de taille</b>
<b>Garage</b>	<b>Oui + Parking extérieur de stationnement</b>
<b>Studio</b>	<b>Un studio indépendant de 50 m<sup>2</sup></b>
<b>Potager</b>	<b>Oui (Eau de source et eau de la ville)</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le moment du repos arrivé, vous pourrez profiter du boulo-drome pour disputer une partie entre co-pains...</li> <li>• Havre de paix, situé à 500 mètres d'altitude, au cœur d'un vallon boisé de chênes verts et de châtaigniers</li> </ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximités</b>	<b>:</b>	<b>8 Km</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>12 Km</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>20 Km</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>:</b>	<b>8 Km</b>

### Transports

<b>Aéroport de Lyon</b>	<b>:</b>	<b>148 Km</b>
<b>Gare TGV</b>	<b>:</b>	<b>TGV-Valence</b>
<b>Bus / Cars</b>	<b>:</b>	<b>8 Km</b>
<b>Autoroutes</b>	<b>:</b>	<b>A7 à 20 Minutes</b>

### Services médicaux

<b>Médecins</b>	<b>:</b>	<b>8 Km</b>
<b>Pharmacie</b>	<b>:</b>	<b>12 Km</b>
<b>Dentistes</b>	<b>:</b>	<b>12 Km</b>
<b>Hôpital</b>	<b>:</b>	<b>30 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches</b>	<b>:</b>	<b>8 Km</b>
<b>Maternelle</b>	<b>:</b>	<b>8 Km</b>
<b>Primaire</b>	<b>:</b>	<b>8 Km</b>
<b>Collège</b>	<b>:</b>	<b>12 Km</b>
<b>Lycée</b>	<b>:</b>	<b>30 Km</b>

## Loisirs et activités

- Les activités alentours sont nombreuses comme les sports aériens , acrobatiques, les descentes en canoë , le rafting, l'escalade, l'équitation, les baignades en rivière, et pourquoi pas découvrir l'Ardèche à dos d'âne !
- les villages de caractère sont proches, ainsi que les musées et l'artisanat d'art, sans oublier bien sûr pour les gourmets et les gourmands les spécialités de toutes sortes comme les incontournables châtaignes, le fromage de chèvre et les bon vins Ardéchois que vous saurez consommer avec modération !

## Localisation & plan

**32 Km de Valence**

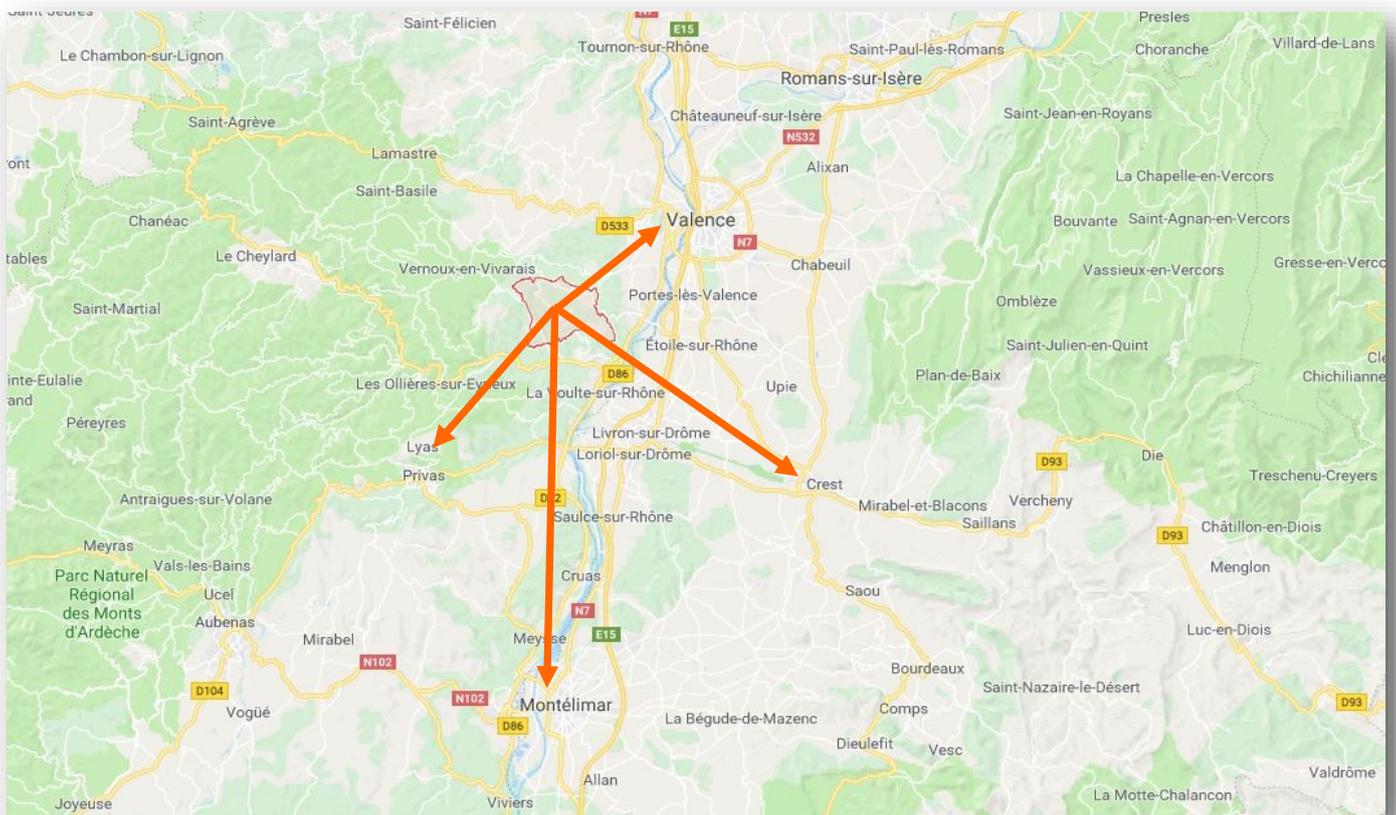
**32 Km de Privas**

**38 Km de Crest**

**45 Km de Montélimar**

**A 1h30 de Grenoble ou de Lyon**

**A 2h30 de Genève ou de Marseille**



## Vue satellite

**30 Min de Valence**

**40 Min de Privas**

**40 Min de Crest**

**50 Min de Montélimar**





**A 30 minutes au sud de Valence,  
Nous avons découvert une annexe du Paradis !**





**Un hameau de caractère en pierre du 17<sup>ème</sup> Siècle  
Avec 2 gîtes aménagés pour une surface totale de 750 m<sup>2</sup>**



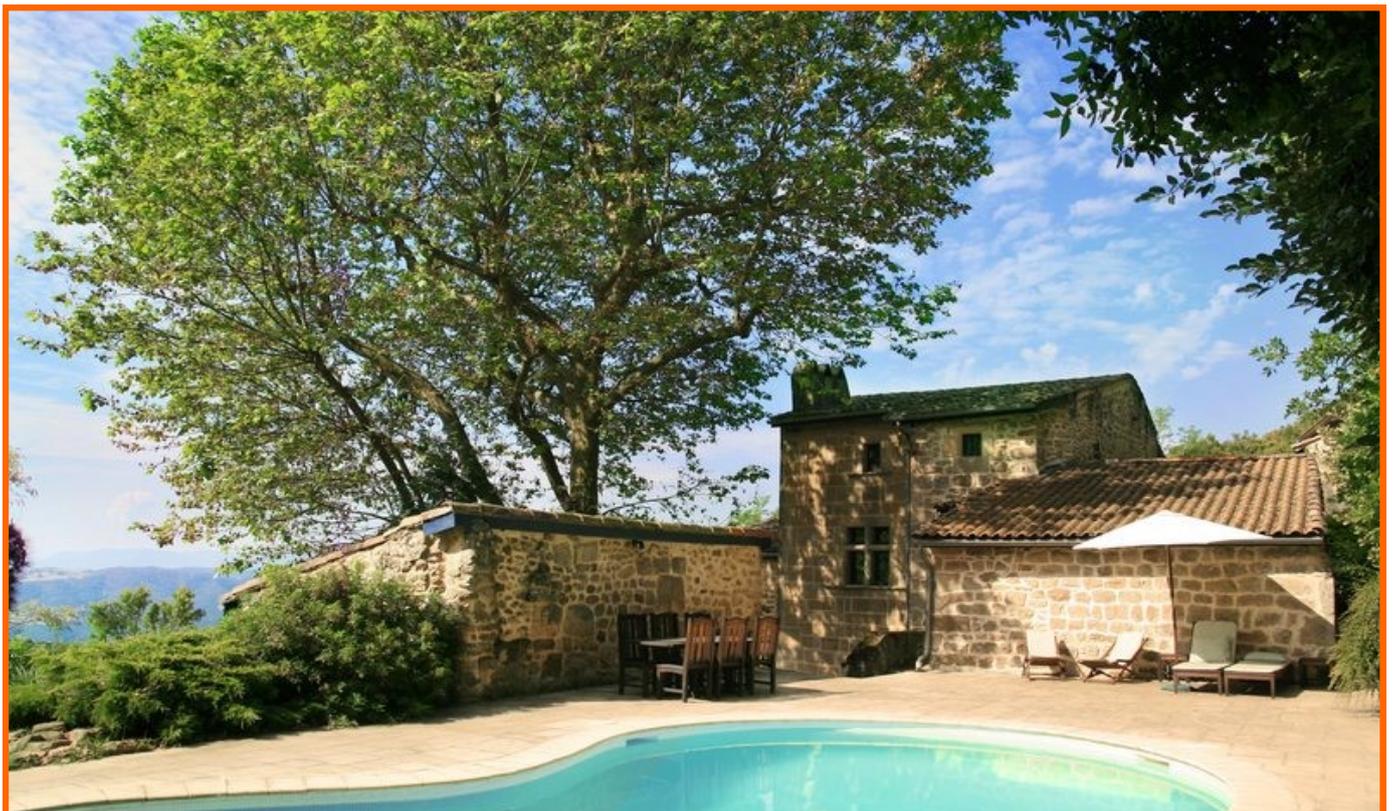


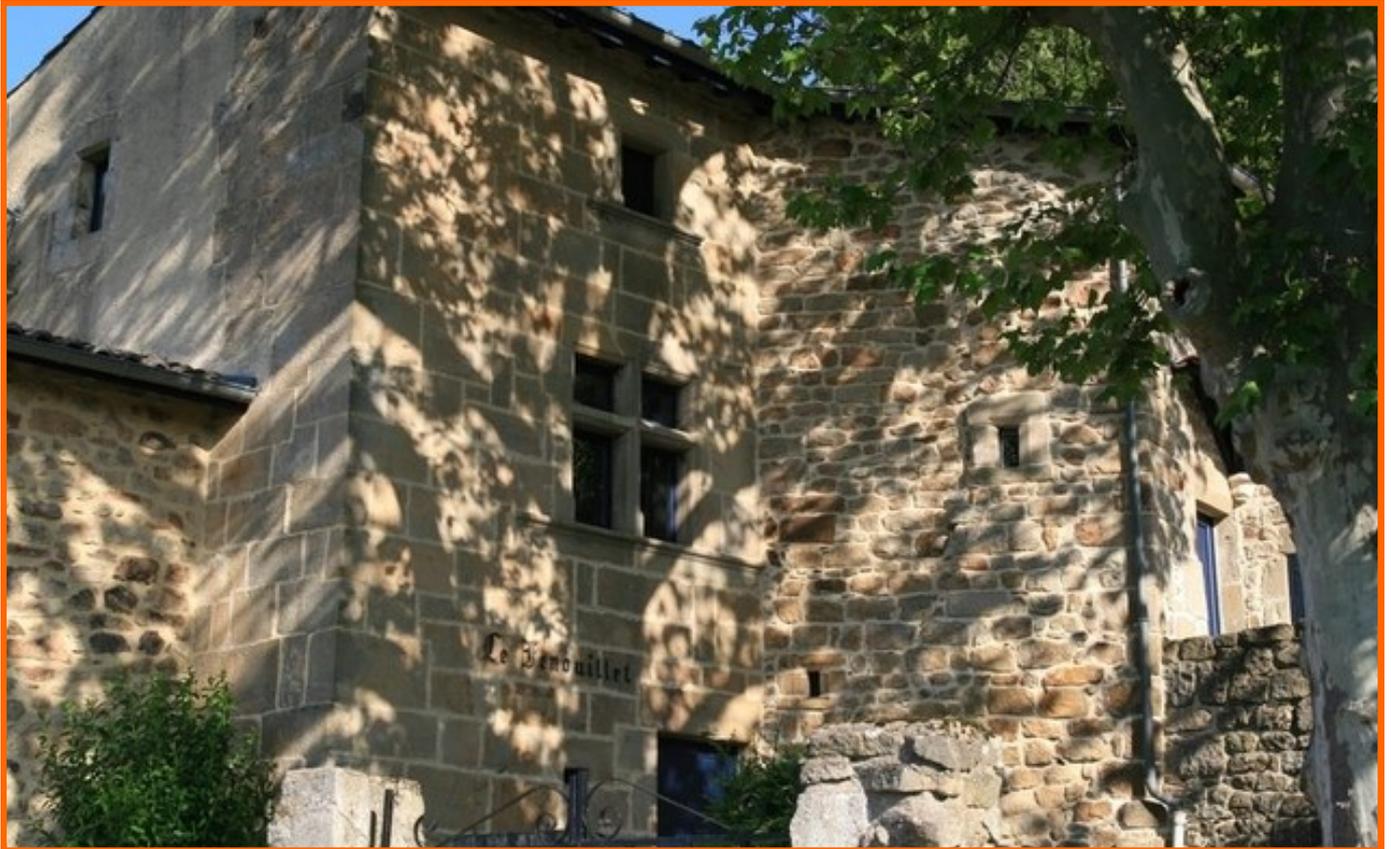
**Le terrain qui l'entoure compte environ 2 hectares  
La vue est superbe sur la vallée du Rhône et de l'Eyrieux !**





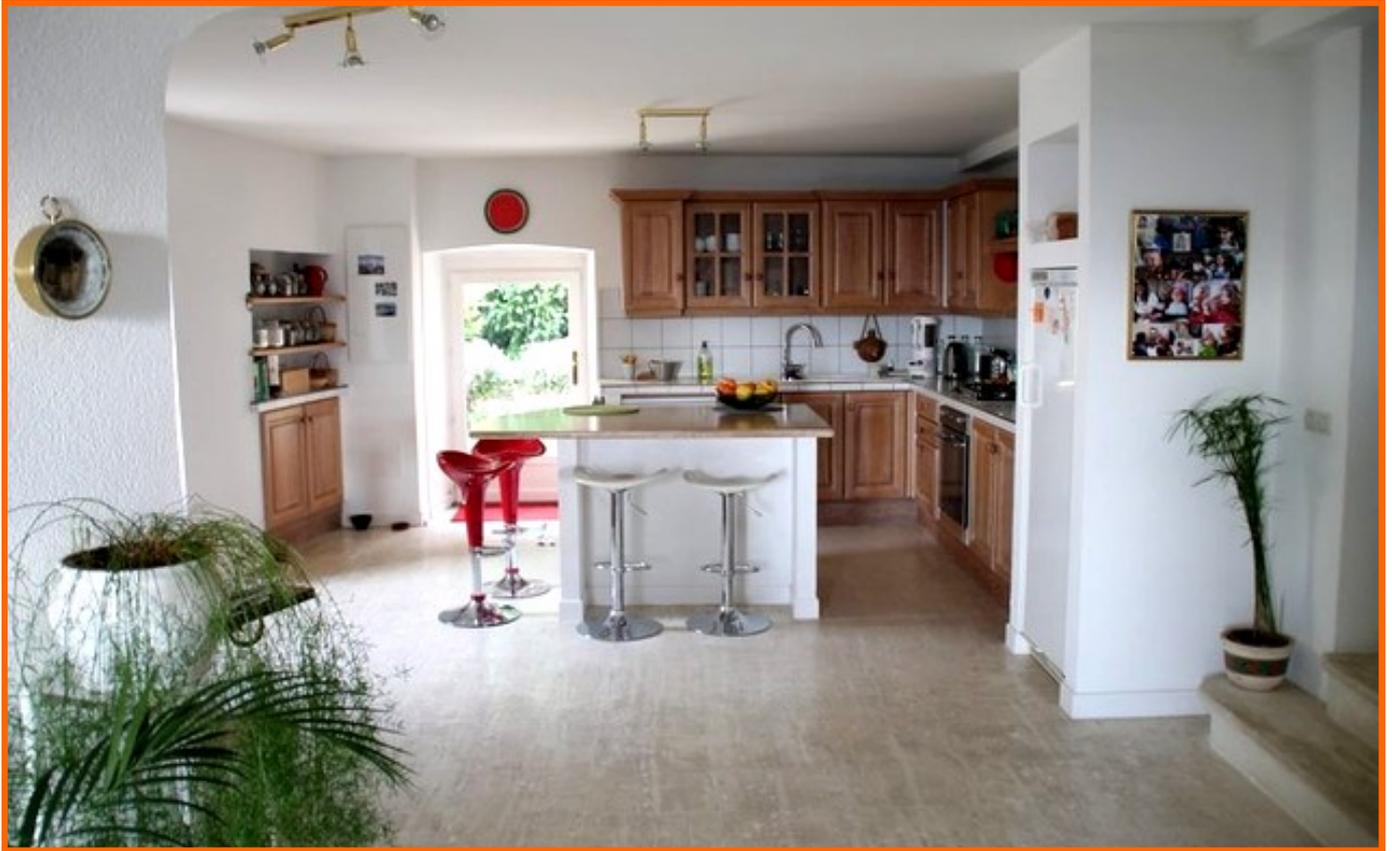
**Un potager est disponible ainsi qu'un boulodrome  
Et une grande piscine de 10 par 5,50 pour le bonheur de tous  
Welcome sur la plage solarium pour vos baignades de soleil...**





**Une grande bâtisse en pierre de 250 m<sup>2</sup>  
Avec un salon de 40 m<sup>2</sup> et un séjour de 46 m<sup>2</sup>  
4 chambres avec salles de bains se partagent l'espace nuit**





**la cuisine de 30 m<sup>2</sup> est ouverte et parfaitement équipée  
Le chauffage est assuré par une chaudière à granulés de bois  
Et panneaux solaires thermiques et photovoltaïques**





**Home Sweet Home devant la cheminée  
Les fenêtres sont à meneaux et pierre de taille**





**Le gîte de groupe de 320 m<sup>2</sup>  
Equipé avec une vraie cuisine professionnelle  
Une salle de réunion avec cheminée**





**Un espace détente, 8 chambres**  
**Avec salles de douche, toilettes et lavabo**  
**Ce lieu est idéal pour les séminaires ou réunions familiales**





**Le gîte rural de 110 m<sup>2</sup> est édifié sur 2 niveaux  
Il offre tout le confort pour un agréable séjour**





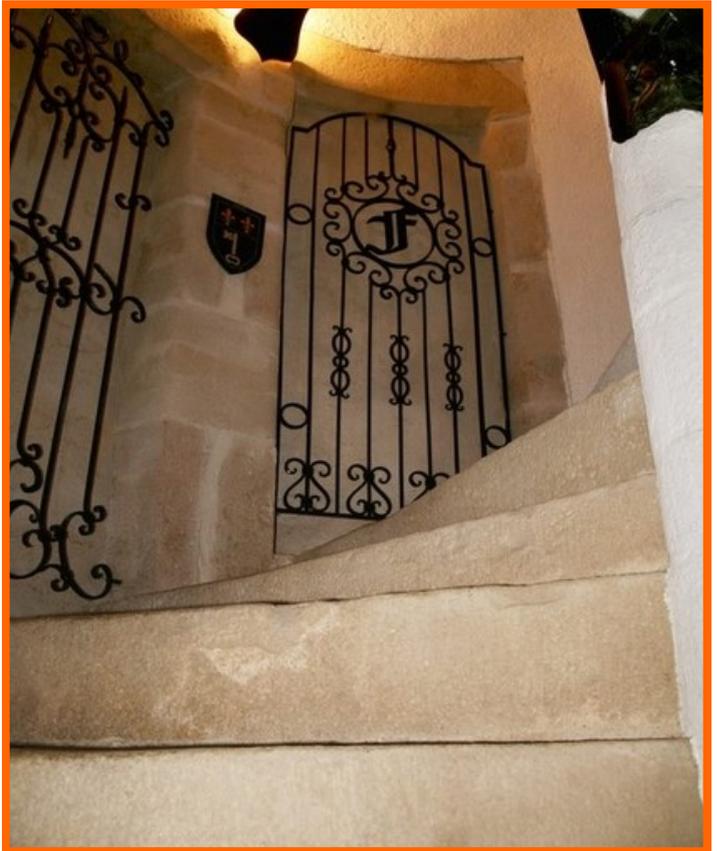
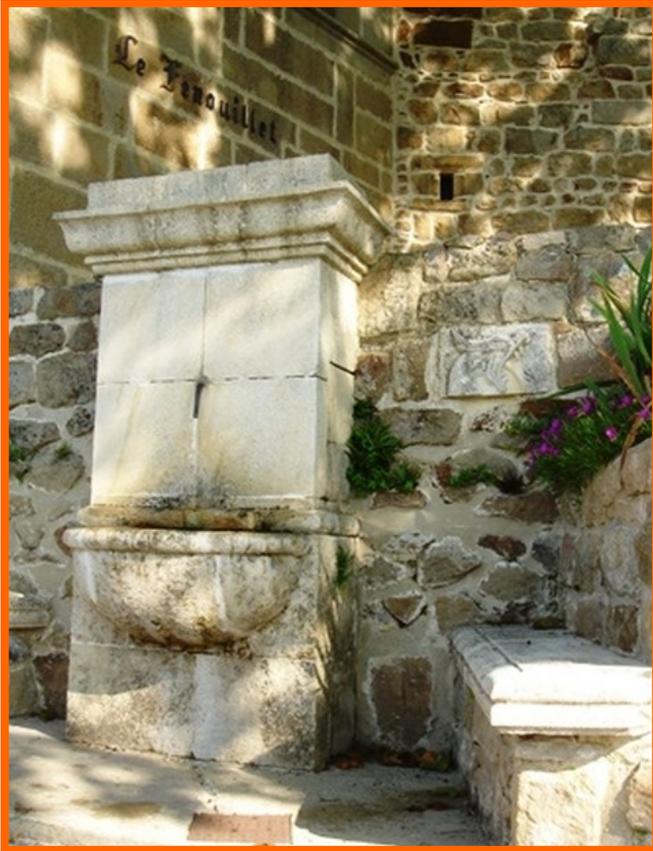
**Il est composé de 3 chambres, 2 salles de bains  
Une cuisine équipée et d'un grand salon-séjour**



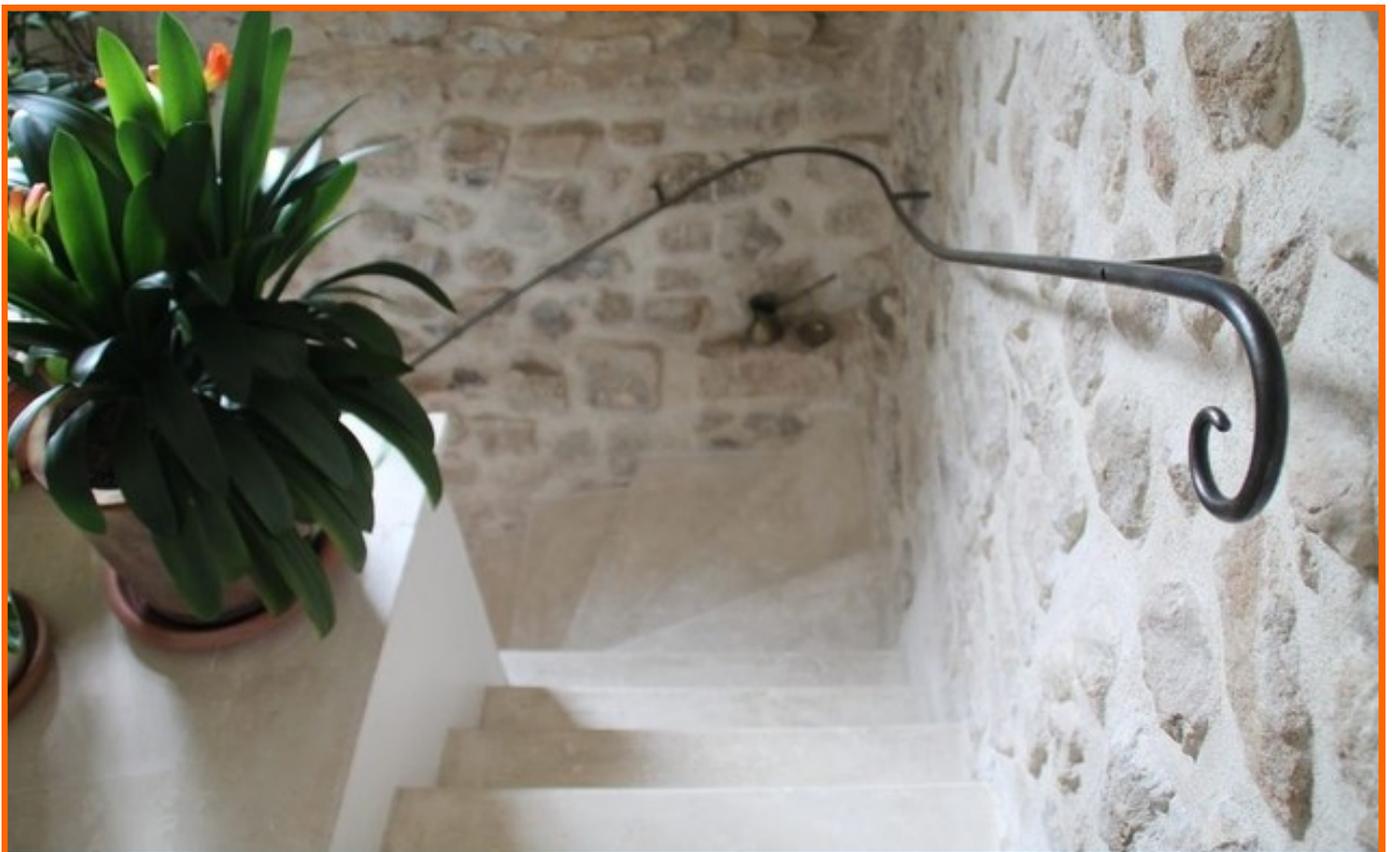


**Encore quelques photos ?**





Juste pour le plaisir...





**Welcome In Paradise...**



## **En savoir plus sur la commune ?**

**Site de la commune :**  
<https://gilhac-et-bruzac.fr/>

**Informations sur l'Ardèche :**  
<https://www.ardeche-guide.com/>

