

**Visite du bien : 072097**

**Localisation : Saint-Just-d'Ardèche Ville proche : Montélimar**  
**Autoroute : A7 à 16 Km Aéroport : 132 Km**

**Une grande maison de 210 m<sup>2</sup> et son studio sur son terrain de 736 m<sup>2</sup> au centre d'un village du Sud de l'Ardèche !**

Saint-Just-d'Ardèche est le village le plus au sud du département de l'Ardèche, au bord de la rivière Ardèche, entre Drôme, Vaucluse et Gard. Originellement blotti entre trois tours sarrasines, Saint-Just a mis en valeur son église et sa porte romane. De jolies places ombragées, ponctuées de fontaines, lavoir, horloge, église ont été rénovées. A proximité de l'Ardèche et du Rhône, il offre désormais un paysage essentiellement agricole et donne une part importante à la viticulture. Au centre du village, découvrons cette grande maison de 210 m<sup>2</sup> sur son terrain de 736 m<sup>2</sup> paysagé et clos de murs. Le portail d'entrée s'ouvre sur la cour de 82 m<sup>2</sup> avec puits et pompe. Le jardin clos de 390 m<sup>2</sup> est joliment paysagé, éclairé, abrite une cuisine d'été, un barbecue, une fontaine, et un local pour le matériel de jardin. Cerise sur le gâteau, un escalier extérieur partant du jardin, nous conduit à un appartement de 38 m<sup>2</sup> tout équipé, qui pourra recevoir vos amis en toute indépendance ! La maison est également pourvue de 2 garages dont un motorisé, une buanderie avec toilettes, une cave et un atelier. Le rez-de-chaussée propose une véranda, un hall, une cuisine aménagée, un bar, une grande pièce de vie avec une cheminée à foyer fermé. L'étage dispose de 5 chambres, une lingerie, un bureau, une salle de bains avec douche et baignoire et les toilettes. Il est possible d'aménager au dessus des chambres les deux grands greniers dont l'un est déjà carrelé, et totalisent une surface de 82 m<sup>2</sup>. Pour votre confort, la climatisation est réversible, les volets roulants sont électriques au rez-de-chaussée, le chauffage central est au fioul, de nombreux placards sont installés pour un rangement optimal, et l'alarme avec télésurveillance sécurise la maison. La région est très agréable et touristique, non loin des Gorges de l'Ardèche, du site de la Grotte Chauvet, (à seulement 35 km) et des sports nautiques de Vallon-Pont-D'Arc. Un complexe sportif est également présent à proximité de la maison. Autour des vestiges du Pont Cassé (au bord de la rivière), des guinguettes se sont installées et il fait bon s'y restaurer et ainsi profiter de la plage. Le village est animé et vous séduira par ses traditions Ardéchoises qui sauront conquérir le cœur des nouveaux habitants !

**Type de bien : Maison Nombre de chambres : 5**

**Surface habitable : 210 M<sup>2</sup> Garage : Oui Cave : Oui**

**Surface du terrain : 736 M<sup>2</sup> Véranda : Oui Cheminée : Oui**

**Prix de vente : 335 000 Euros**



## Rez de Chaussée

<b>Entrées</b>	<b>2</b> <b>Hall d'entrée</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1, Aménagée et équipée</b> <b>Avec son espace repas</b>
<b>Séjour</b>	<b>Grande pièce de vie</b> <b>Avec un bar pour l'apéritif !</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Oui</b> <b>Avec un foyer fermé</b>
<b>Véranda</b>	<b>Oui</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>

## 1Er étage

<b>Chambres</b>	<b>5</b>
<b>Bureau</b>	<b>1</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>1</b> <b>Avec douche et baignoire</b>
<b>WC</b>	<b>1</b> <b>+ Une lingerie</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Est / Ouest</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Pierres du pays</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chauffage central au fuel</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles mécaniques</b>
<b>Climatisation</b>	<b>Réversible</b>
<b>Revêtements De sols</b>	<b>Carrelage Parquets dans certaines pièces</b>
<b>Cour</b>	<b>Surface de 82m<sup>2</sup></b>
<b>Cheminée</b>	<b>Oui</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage en bois (Cuisine et bureau)</b>
<b>Dépendances</b>	<b>2 garages dont un motorisé + Une cave, un atelier et une buanderie + WC</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est possible d'aménager au dessus des chambres les deux grands greniers dont l'un est déjà carrelé, et totalisent une surface de 82 m<sup>2</sup></li> <li>• Alarme avec télésurveillance</li> <li>• Un puits avec pompe</li> <li>• Le jardin clos de 390 m<sup>2</sup> est joliment paysagé, éclairé, abrite une cuisine d'été, un barbecue, une fontaine, et un local pour le matériel de jardin</li> </ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximités</b>	<b>:</b>	<b>Sur place</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>0,1 Km</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>6 Km</b>
<b>3 Boulangeries</b>	<b>:</b>	<b>0,1 Km</b>
<b>2 Hotels</b>	<b>:</b>	<b>Au village</b>
<b>4 Restaurants</b>	<b>:</b>	<b>Au village</b>

### Transports

<b>Aéroport</b>	<b>:</b>	<b>132 Km</b>
<b>Gare SNCF</b>	<b>:</b>	<b>13 Km</b>
<b>Bus / Cars</b>	<b>:</b>	<b>Sur place</b>
<b>Autoroute</b>	<b>:</b>	<b>A7 à 16 Km</b>

### Services médicaux

<b>Médecins</b>	<b>:</b>	<b>Sur place</b>
<b>Pharmacie</b>	<b>:</b>	<b>Sur place</b>
<b>Dentistes</b>	<b>:</b>	<b>Sur place</b>
<b>Hôpital</b>	<b>:</b>	<b>8 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie</b>	<b>:</b>	<b>Au village</b>
<b>Maternelle</b>	<b>:</b>	<b>Sur place</b>
<b>Primaire</b>	<b>:</b>	<b>Sur place</b>
<b>Collège</b>	<b>:</b>	<b>8 Km</b>
<b>Lycée</b>	<b>:</b>	<b>8 Km</b>

## Loisirs et activités

- La région est très agréable et touristique, non loin des Gorges de l'Ardèche, du site de la Grotte Chauvet, (à seulement 35 km) et des sports nautiques de Vallon-Pont-D'arc et de St Martin d'Ardèche (Baignade et canoé) Un complexe sportif est également présent à proximité de la maison.
- Autour des vestiges du Pont Cassé (au bord de la rivière), des guinguettes se sont installées et il fait bon s'y restaurer et ainsi profiter de la plage.
- Les sports d'hiver au Mont Ventoux à 80 Km et le Mont Gerbier de Jonc à 100 Km
- Mer Méditerranée à 100 Km (Le Grau du Roi)

## Localisation & plan

**A 16 Km de Bollène**

**25 Km d'Orange**

**16 Km de l'Autoroute A7**

**35 Km de Montélimar**

**Un charmant village animé et ensoleillé !**



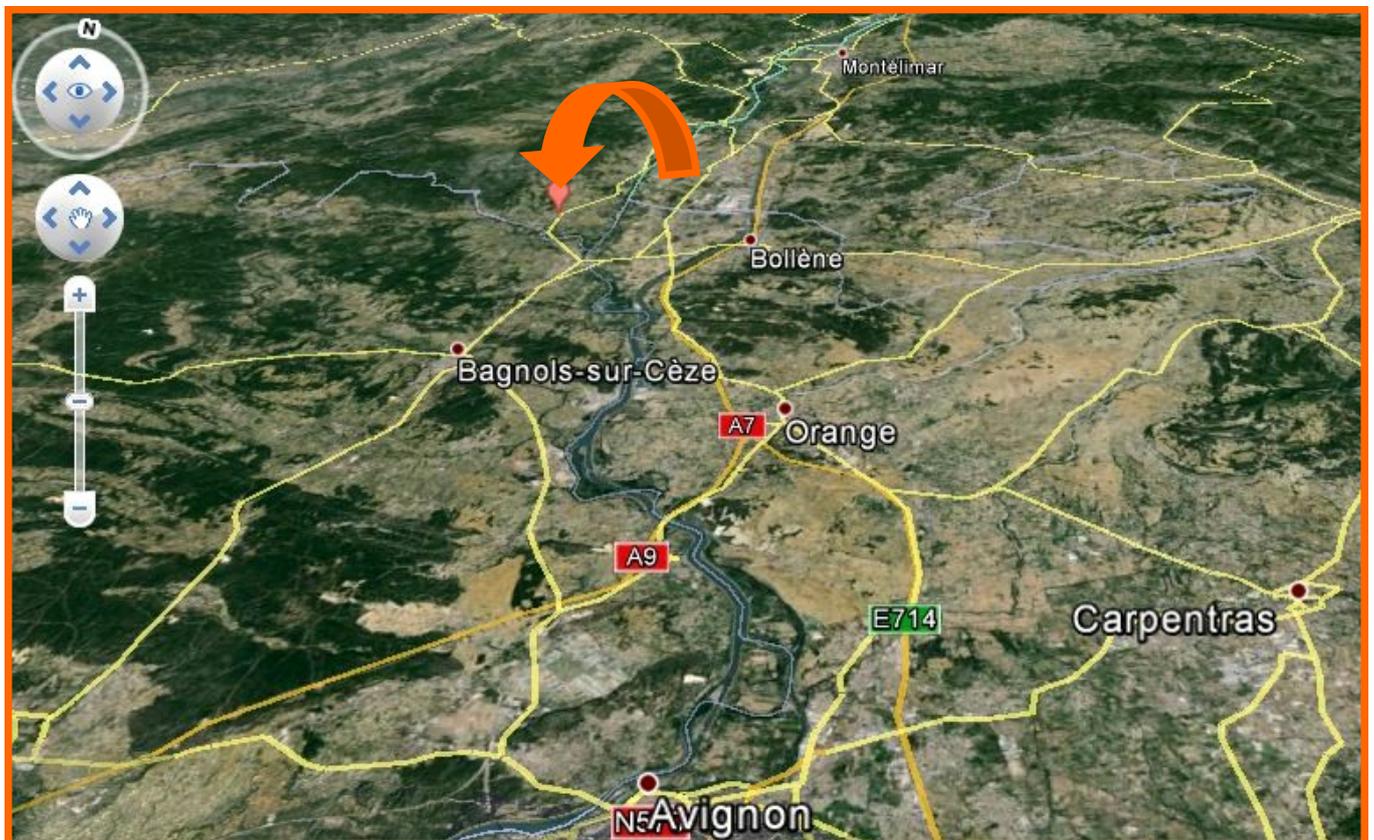
## Vue satellite

**A 20 Min de Bollène**

**30 Min d'Orange**

**15 Min de l'Autoroute A7**

**35 Min de Montélimar**





**Une grande maison de 210m<sup>2</sup> et son studio indépendant de 38m<sup>2</sup>  
Sur son terrain clos de 736m<sup>2</sup> au cœur du village  
Une cour de 82m<sup>2</sup> avec puits et pompe et 2 garages pour les bricoleurs**





**Au rez-de-chaussée, une véranda accueille les visiteurs  
Chauffage central au fuel et la climatisation pour cet été !**





**Le jardin clos de 390m<sup>2</sup> est joliment paysagé, abrite une cuisine d'été  
Une fontaine, un barbecue et un local pour votre matériel de jardin !**





**La place et les rangements ne manquent pas dans la cuisine  
Elle est équipée et propose également un bel espace repas**



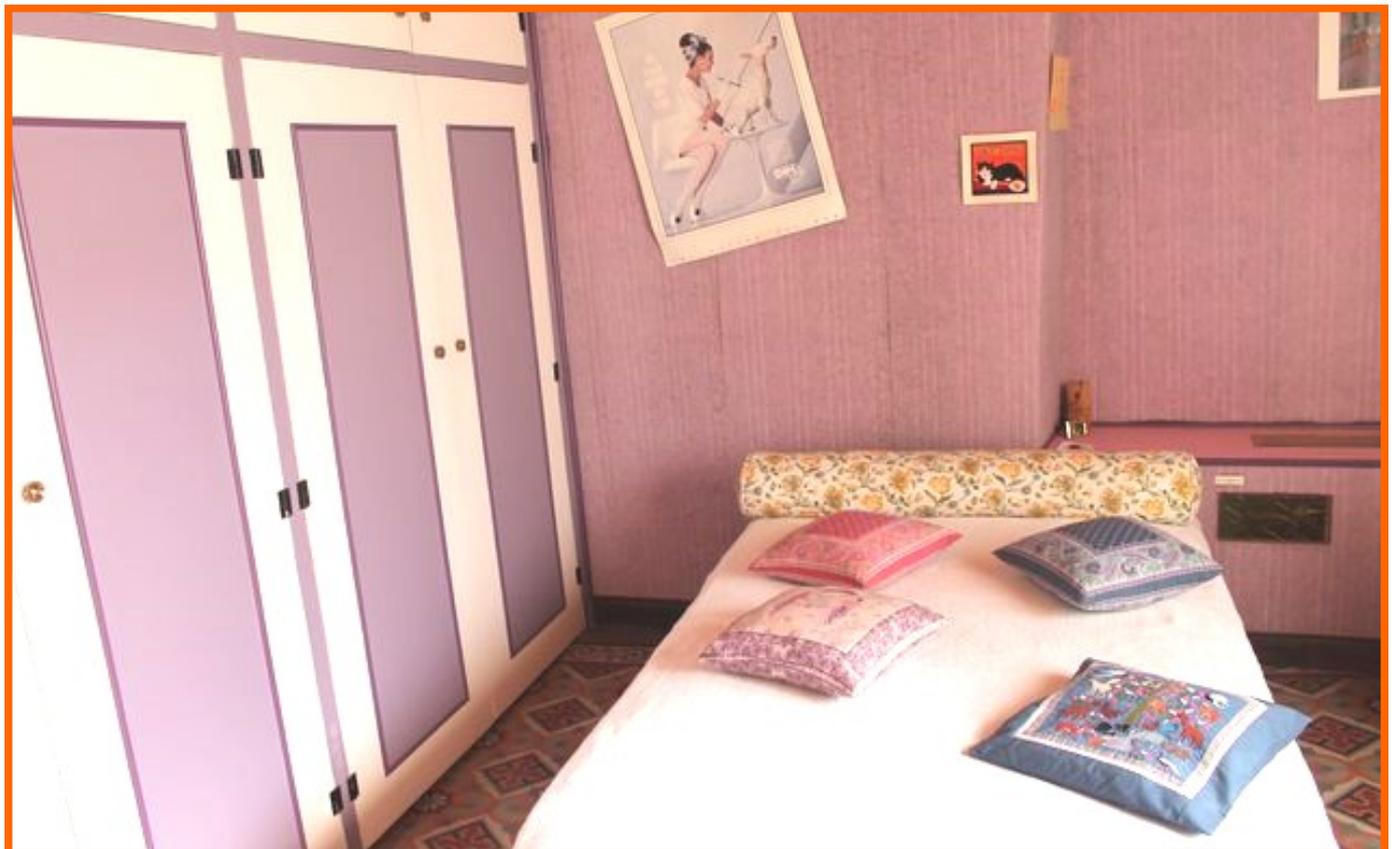


**Une belle pièce de vie avec une cheminée à foyer fermé  
Un bar pour l'apéritif et de la pierre apparente aux murs...**



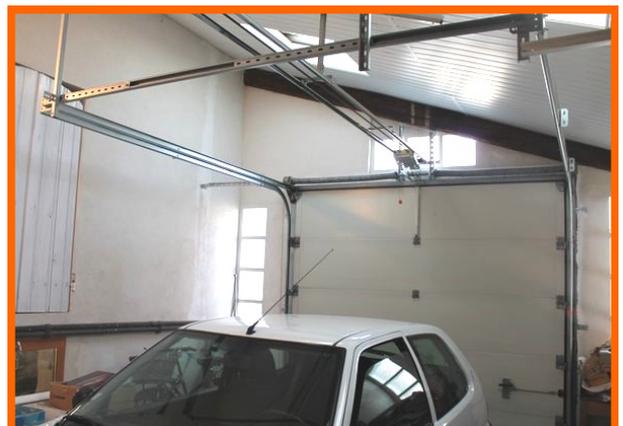
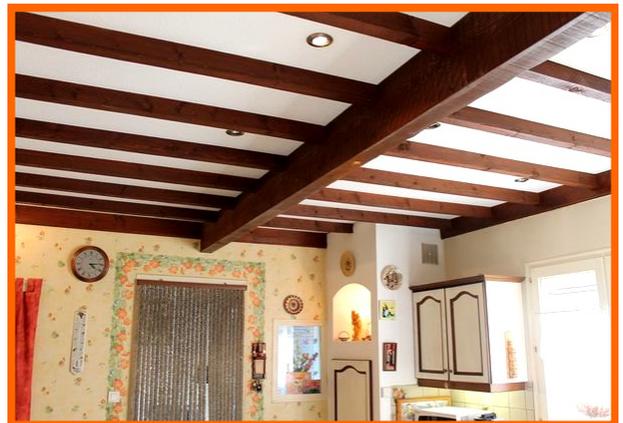


**L'étage dispose de 5 chambres pour loger votre famille  
D'une lingerie, d'un bureau et d'une salle de bains équipée**





**Encore quelques photos ?  
Une maison véritablement habitable sans aucun travaux !**



**En savoir plus sur la commune ?**

Site de la commune :  
<http://www.saintjustdardeche.fr/>

Informations complémentaires :  
<http://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Just-d'Ardeche>

Informations sur l'Ardèche :  
<http://www.ardeche.fr/>

**Superbe atout :**

**Un appartement de 38m<sup>2</sup> entièrement meublé et indépendant !**

