

Visite du bien : 260736

Localisation : Orange
Autoroute : A7 à 2 Km

Ville proche : Avignon à 27 Km
Aéroport : Marseille à 1H00

Votre villa de charme de 220m² aux couleurs chaudes sur un beau parc arboré de 3500m² avec piscine et 27 Oliviers dans la Cité des Princes !

C'est dans le Haut Vaucluse, au cœur d'une ville Romaine, surnommée la Cité des Princes, que nous vous invitons à découvrir la superbe ville d'Orange, riche de son passé historique et de son architecture, une balade immédiate à travers le temps et la culture vous est offerte à travers ses deux monuments exceptionnels classés au patrimoine mondial par l'UNESCO: Le théâtre antique, et L'Arc de Triomphe. Idéalement située, cette ville bénéficie également, d'infrastructures majeures comme en témoigne la présence des autoroutes A7 et A9 et la desserte biquotidienne par TGV sur la ville. C'est dans sa périphérie, implantée entre campagne et commerces, dans une impasse tranquille, que nous rencontrons cette villa à l'architecture imposante revêtue en partie de vigne vierge et aux couleurs chaudes. Elle s'articule autour de 3 habitations distinctes pour une surface totale de 220 m² habitables. L'habitation principale de 160 m² est construite en béton cellulaire pour plus de confort, elle offre des volumes généreux, et un ensoleillement très appréciable dans toutes ces pièces. La maîtresse des lieux, à apporter sa touche personnelle, une décoration variée aux tonalités pétillantes et contemporaines qui l'a rende très conviviale et chaleureuse à vivre. Au rez-de-chaussée se succèdent un sas avec placard, une cuisine entièrement équipée en chêne massif avec son coin repas, un spacieux séjour avec poêle et un petit salon cosy, l'ensemble ouvrant au travers de baies vitrées et portes fenêtres sur la terrasse couverte et un accès direct à la piscine. Le niveau supérieur se distingue en 2 parties : Un 1er étage comprenant une salle d'eau meublée, 2 chambres avec rangements et un accès pour chacune à un grand balcon. Et un demi-niveau avec une suite parentale, profitant d'une agréable terrasse privative avec vue dominante sur les champs agricoles. Edifiée sur un beau parc de 3 500 m² clos, agrémenté par 27 superbes oliviers, dont 7 âgés de plus de 30 ans, et un grand potager pour savourer vos fruits et légumes de saison, arrosés copieusement par l'eau du forage, véritable atout puisque cette eau est potable et alimente toute la propriété, une économie rare et très intéressante de nos jours... Dans le prolongement se déploie une piscine traditionnelle, aux formes voluptueuses, avec sa cascade, son pool house habillé par de jolies pierres de Verse, et sa plage de 80 m² carrelée ; ainsi que de nombreux aménagements extérieurs tels que coin de lecture, table en pierre, espace abrité par de grandes baies.... Tous ces coquets espaces vous permettront d'apprécier chaque instant de vos jourées. Pour compléter, un ancien hangar, un studio indépendant et un deuxième appartement avec terrasse, apportent à cet ensemble en parfait état d'innombrables possibilités d'exploitations. Enfin, cette maison ne pouvait pas oublier, l'indispensable cave à vins en sous-sol, où vous dégusterez les célèbres Côtes du Rhône, dont la ville d'Orange est le cœur battant.

Type de bien : Maison Année de construction : 1992

Surface habitable : 220 M² Garage : Oui Piscine : Oui

Surface du terrain : 3500 M² Terrasse : Oui Balcon : Oui

Prix de vente : 519 000 Euros



Rez de Chaussée

| | |
|----------------|--|
| Entrée | 1 Sas avec placard |
| Cuisine | 1, Américaine et équipée Avec meubles en chêne massif |
| Séjour | Oui + Coin salon Avec poêle et climatisation |
| Cellier | Oui Avec 2 placards |
| WC | 1 Indépendant avec lave main |

1Er Etage

| | |
|---------------------|---|
| Chambres | 2, Avec accès à un grand balcon Avec rangement et climatisation |
| Salles d'eau | 1 Avec double vasque + WC |
| Demi-niveau | Suite parentale avec accès terrasse Avec salle d'eau + WC |
| Dépendances | <ul style="list-style-type: none"> • Un appartement T2 de 55m² avec climatisation et terrasse couverte (indépendant et communiquant avec la maison) • Une cave • Un studio attenant au hangar et indépendant |

Prestations Extérieures

| | |
|---------------------|--|
| Terrasse | Terrasse exposée plein sud + Plage de 80m² |
| Piscine | En haricot traditionnelle Avec filtration automatique |
| Pool-House | 17m² habillé en pierre du VARSE Coin cuisine + Four à pizza |
| Parking | 1 |
| Abri jardin | 1 |
| Garage | 1 Hangar de 40m² |
| Fontaine | 1 |
| Potager | 1 |
| Observations | <ul style="list-style-type: none"> • Eclairage extérieur • Table de jardin et 2 bancs fixes • Végétation : 27 oliviers dont 7 très anciens, cerisiers, peuplier ... • Cascade par une jarre en circuit fermé dans la piscine • Un forage (eau à 9m) : L'eau est alimenté par l'eau du forage potable + adoucisseur d'eau |

Détails du bien

| | |
|----------------------------|---|
| Exposition | Sud |
| Structure du bien | Béton cellulaire / Thermopierre |
| Charpente | Traditionnelle |
| Chauffage | Radiateurs électriques système EJP + Climatisation réversible |
| Revêtements de sols | Carrelage + Parquet flottant dans la suite |
| Revêtements muraux | Enduit traditionnel peint |
| Couverture | Plaque sous tuiles + vieilles tuiles |
| Ouverture | PVC double vitrage + Volets PVC électriques |
| Isolation toiture | Laine de verre |
| Cheminée | Poêle marque RIVELLI |
| Accès | Portail coulissant électrique + interphone |
| Observations | <ul style="list-style-type: none"> • 4 climatisations réversibles • Parefeuille sur tous les plafonds • Poutres apparentes • 3 cumulus (1 pour chaque logement) |

Commodités & environnement

Commerces

| | | |
|----------------------|----------|------------------|
| De proximités | : | Sur place |
| Supermarché | : | 0.08 Km |
| Hypermarché | : | 20 Km |
| Boulangerie | : | 1 Km |

Transports

| | | |
|-------------------|----------|------------------|
| Aéroport | : | 20 Km |
| Gare SNCF | : | 3 Km |
| Bus / Cars | : | 0.04 KM |
| Autoroute | : | A7 à 2 Km |

Services médicaux

| | | |
|------------------|----------|-------------|
| Médecins | : | 2 Km |
| Pharmacie | : | 2 Km |
| Dentistes | : | 3 Km |
| Hôpital | : | 4 Km |

Écoles

| | | |
|--------------------------|----------|------------------|
| Garderie, crèches | : | Sur place |
| Maternelle | : | 2 Km |
| Primaire | : | 2 Km |
| Collège | : | 1 Km |
| Lycée | : | 1 Km |

Loisirs et activités

- **Entre mer et montagnes ...**
- **VTT, randonnées, équitation, escalade, spéléologie, canoë-kayak, golf à 2km**
- **Massif d'Uchaux, festival d'Avignon, le Chorégie d'Orange, Route des vins, le théâtre antique d'orange, Arc de Triomphe, 37km du Ventoux ...**

Localisation & plan

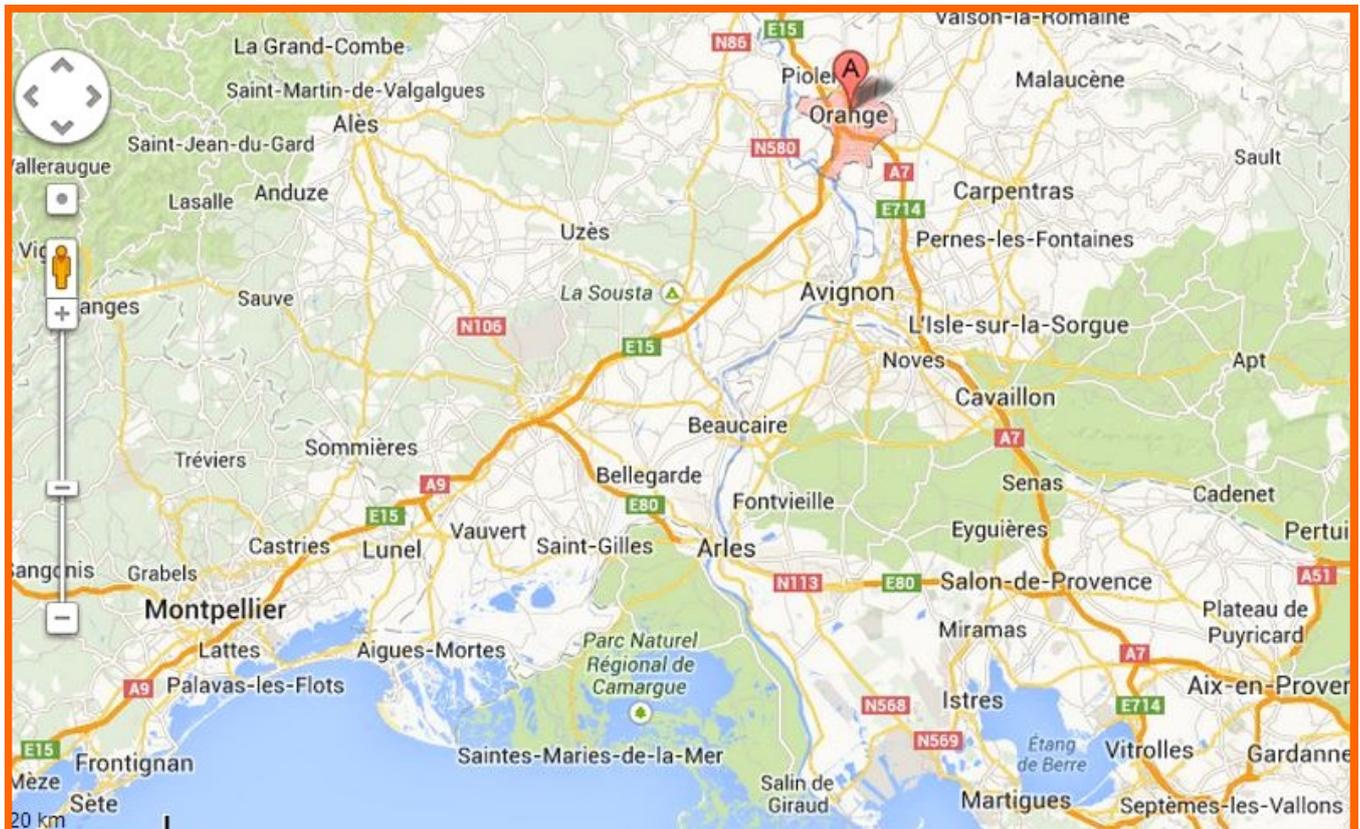
A 27 Km d'Avignon

110 Km de Marseille

3 Km de l'Autoroute A7

110 Km de Montpellier

Une ville de culture et d'architecture !



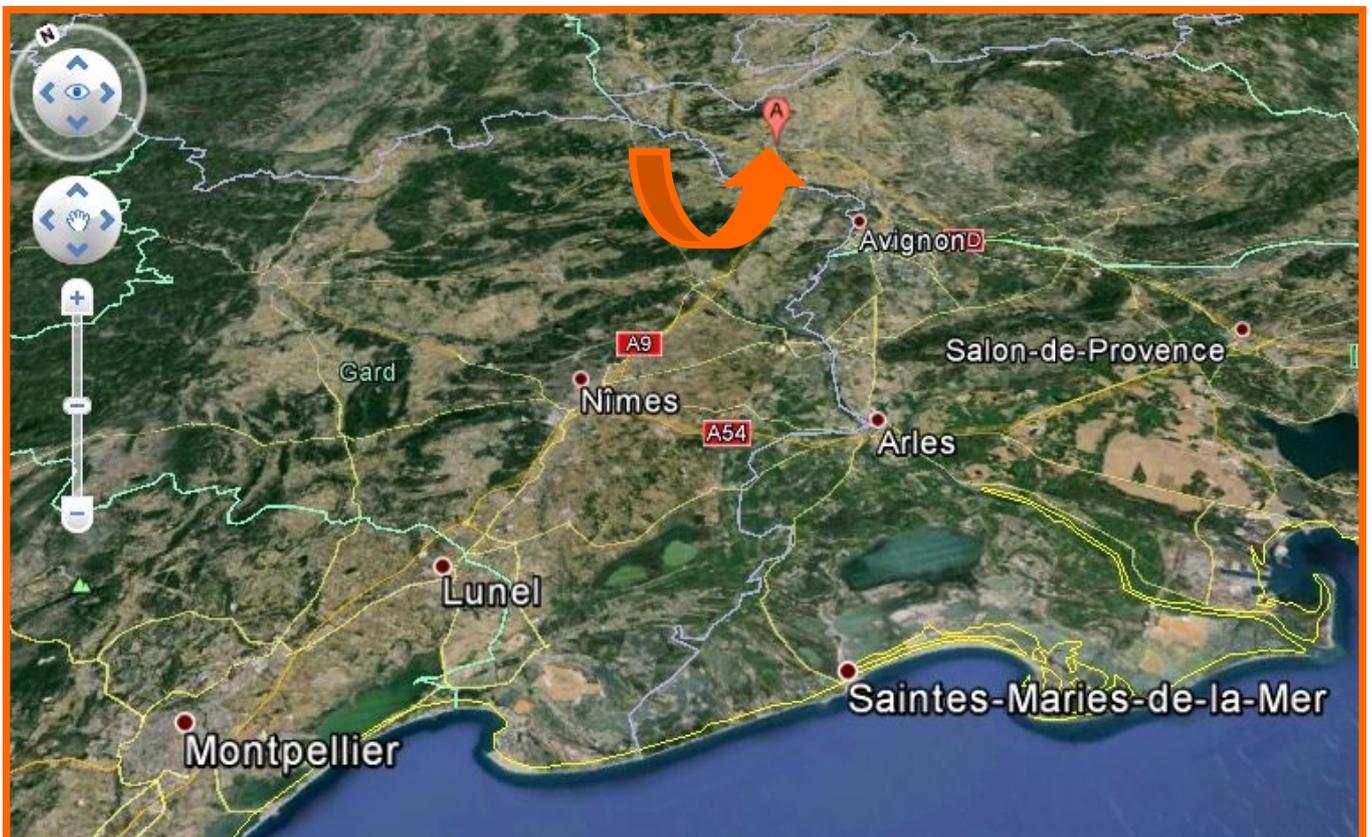
Vue satellite

A 25 Min d'Avignon

1H00 de Marseille

7 Min de l'Autoroute A7

1H00 de Montpellier



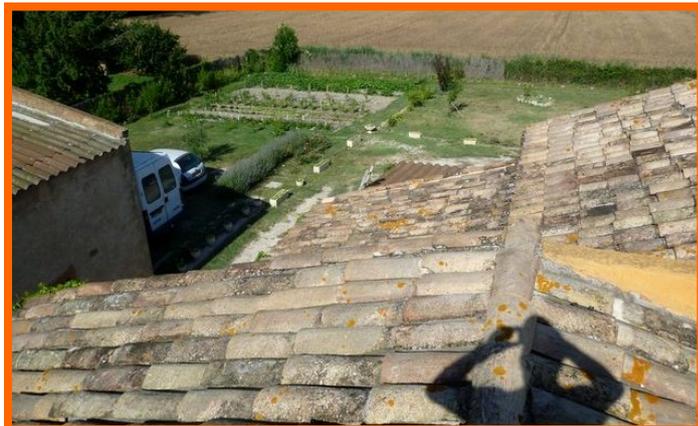


**Une villa à l'architecture imposante et aux couleurs chaudes
S'articulant autour de 3 habitations distinctes**





**Une surface habitable de 220m² sur un terrain clos de 3500m² !
Un beau parc agrémenté par 27 superbes oliviers !**





**De nombreux aménagements extérieurs
Coin lecture, table en pierre, espace abrité par de grandes baies ...**





**Une superbe piscine d'un bleu d'azur agrémentée d'une cascade
Avec un pool-house équipée avec cuisine et four à pizza !**



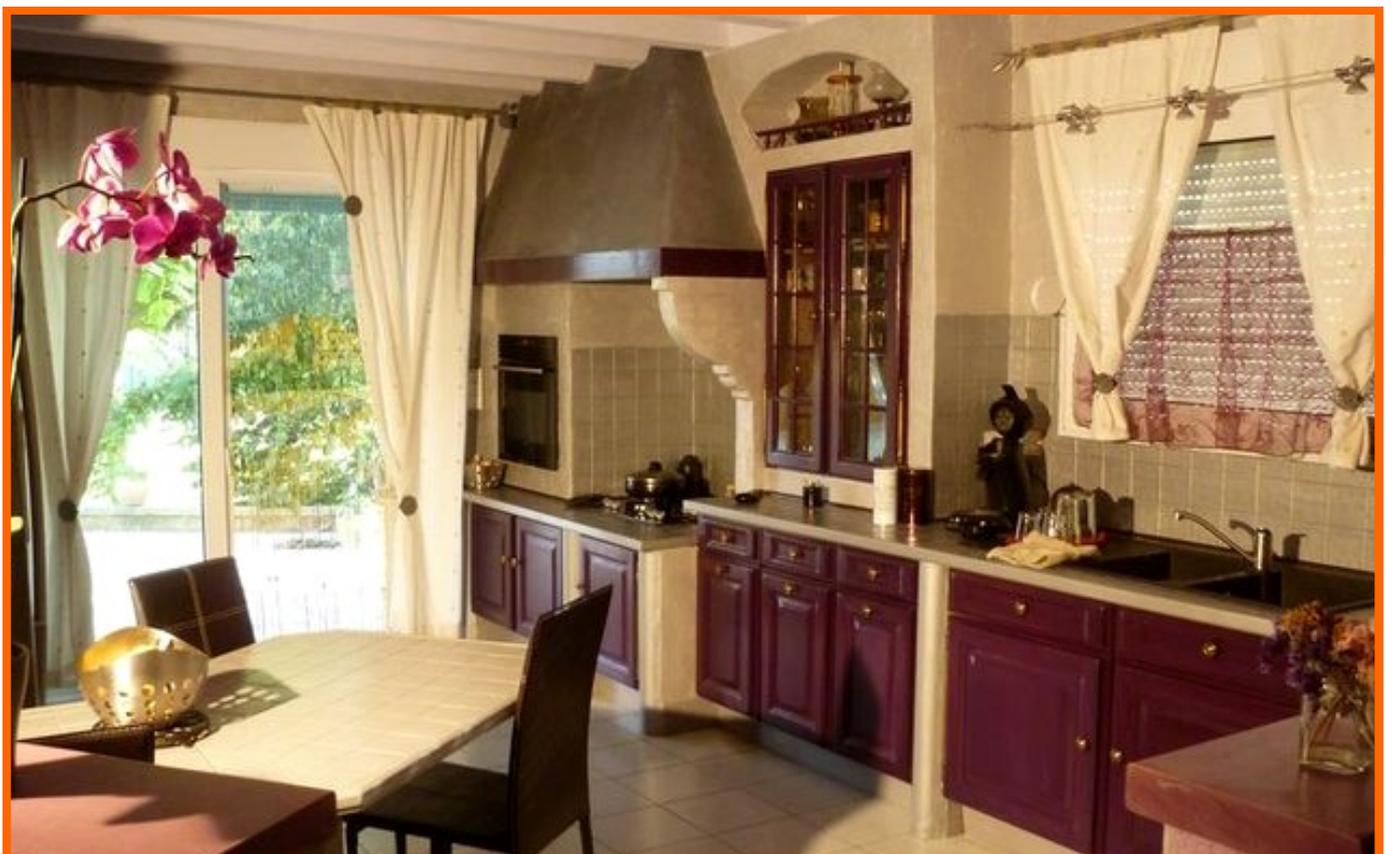


**Du bonheur, 80m² de plages pour vos baignades de soleil
Une terrasse exposée plein sud avec son coin d'ombre !**





**Une cuisine équipée et ouverte avec son espace repas
En chêne massif, avec meubles et électroménager !**





**Un séjour spacieux entouré de baies vitrées et de portes fenêtres
Dans une partie plus intime, un petit salon cosy ...**





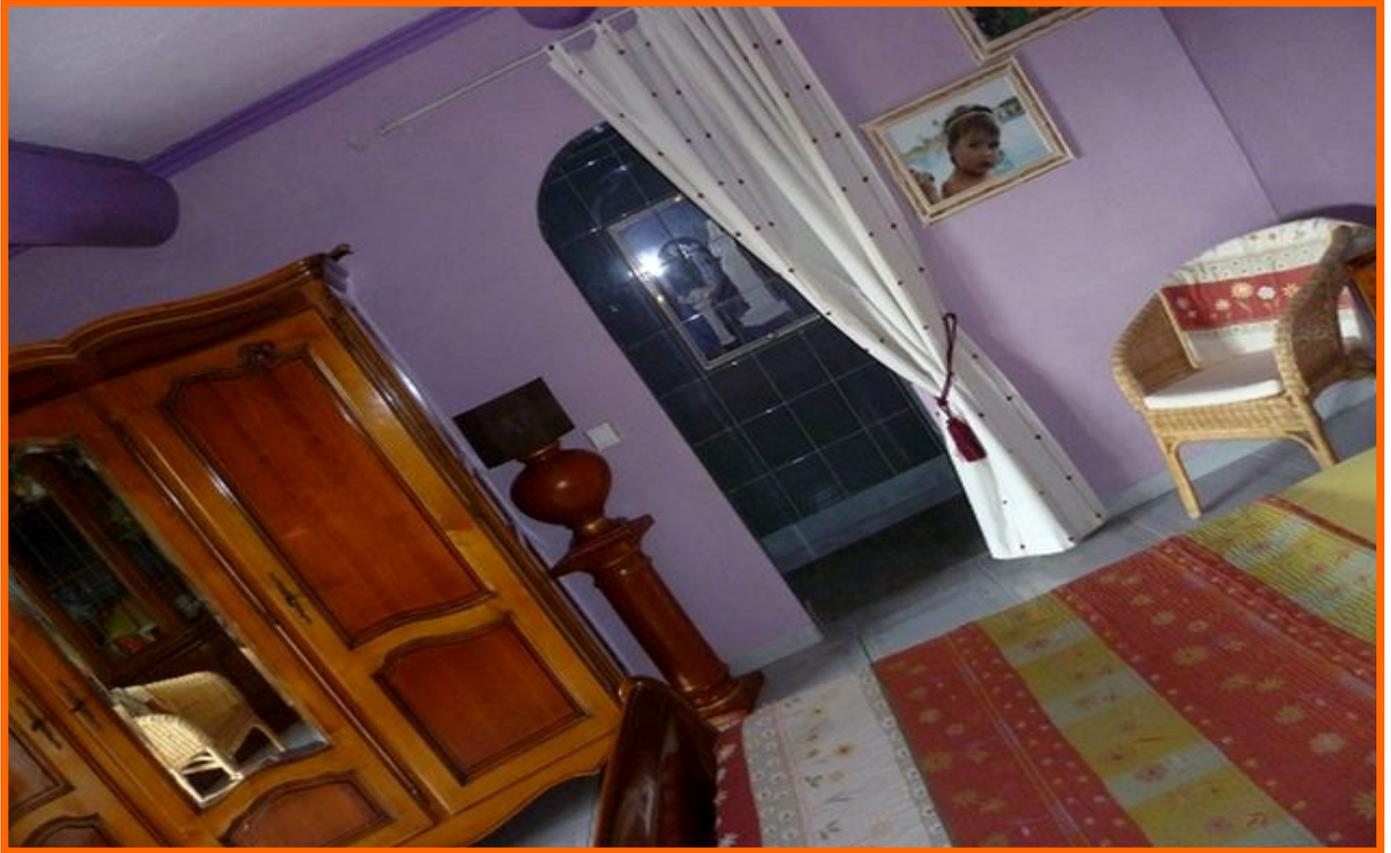
**Au niveau supérieur, deux chambres climatisées
Avec, pour chacune, un accès à un grand balcon !**





**Une belle salle d'eau équipée d'une double vasque
Et une salle de bains dans une suite parentale au demi-niveau ...**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la commune ?

Site de la ville:

<http://www.ville-orange.fr/>

Informations complémentaires :

[http://fr.wikipedia.org/wiki/Orange_\(Vaucluse\)](http://fr.wikipedia.org/wiki/Orange_(Vaucluse))

Informations sur le Vaucluse :

<http://www.vaucluse.fr/>

