

Visite du bien : 260750

Localisation : Montbrison-sur-Lez **Ville proche : Valréas à 7 Km**
Autoroute : A7 à 25 Km **Aéroport : Marseille**

Des prestations et finitions haut de gamme pour cette propriété de 270m² avec piscine et sa vue époustouflante sur la nature !

C'est en Drôme Provençale à 12 km de Grignan au cœur d'une vallée privilégiée par son climat, ses champs de lavandes, ses vignobles et traversé par la rivière « Le Lez », que s'appuie sur les contreforts de la Lance, le charmant village de Montbrison-sur-Lez. A quelques encablures, nous empruntons un chemin de campagne, sillonnant jusqu'à cette propriété de charme. Son portail automatique nous conduit au bout de l'allée devant le double garage. Elle nous toise de toute sa grandeur ! Impatient de la découvrir, une montée d'escalier dévoile cette superbe villa d'architecte de 2007, d'une superficie de 247 m² habitables. Implantée à flanc de colline dans un environnement préservé mais sans être isolée ; sa robe chatoyante et sa parure de pierres de Menerbes l'intègre parfaitement au site naturel du lieu. Une halte s'impose sur la grande terrasse afin de profiter du panorama sur la nature et du soleil... Enlaccée sur un terrain de 5 000 m² paysagé d'une végétation Méditerranéenne, l'espace détente accueille une piscine traditionnelle de 8 par 5 bordée par une plage pour vos baignades. Vous y trouverez une cuisine d'été conviviale disposant d'un barbecue pour vos futures grillades entre amis et en famille. Ses propriétaires actuels ont privilégiés la qualité et le confort en effet, au travers de toutes les pièces vous remarquerez des matériaux et équipements haut de gamme, ainsi qu'un mélange subtil de contemporain et d'éléments « anciens » : pierres et parefeuille au plafond, corniches, portes anciennes, travertin etc... Par ailleurs vous noterez son agencement parfaitement pensé, sa clarté et ses volumes généreux la rendant très agréable à vivre. Sise sur 2 niveaux, elle dispose d'une cuisine sur mesure entièrement équipée et ouverte sur un spacieux séjour de 50 m² avec 3 belles ouvertures pour accéder aux deux terrasses dont l'une feutrée dans la roche et abritée du Mistral. En rez-de-jardin, une salle de 42.50 m² est à disposition pour une création d'un studio indépendant ou pour réaliser tous vos loisirs et passions. La partie nuit propose 2 salles d'eau et 4 chambres dont une suite parentale, pièce maîtresse qui ne manquera pas de vous séduire. Pour les amateurs de truffes et les amoureux des grands espaces, il vous sera possible d'acquérir 1.5 Ha supplémentaire à proximité immédiate de la propriété, un petit paradis qui peut donc s'agrandir !

Type de bien : Maison **Année de construction : 2007**

Surface habitable : 247 M² **Garage : Oui** **Piscine : Oui**

Surface du terrain : 5000 M² **Terrasse : Oui** **Dépendances : Oui**

Prix de vente : 850 000 Euros



Rez de Chaussée

Entrée	1 Dégagement
Cellier	1
Séjour	50m², Avec climatisation 3 accès vers l'extérieur
Cuisine US	15.5m², Ouverte et équipée Accès à la terrasse
Cuisine d'été	26.5m², Equipée avec barbecue Communicante avec la maison
WC	1 Indépendant et suspendu
Salle d'eau	1 Avec WC
Chambre N° 1	12.5m²
Chambre N°2	11m² Avec placard et moustiquaire
Suite parentale	11.3m² Avec dressing Avec salle d'eau de 14m² (Bidet + Double vasques + SPA)

Rez de Jardin

Chambre N°4	11.5m² Avec placard et moustiquaires
WC	1 Indépendant
Salle d'eau	1
Dépendances	1 pièce de 42.5m² Avec accès à l'extérieur et au garage
Cave	1
Garage	42m², Avec point d'eau Avec double portail motorisé
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Plafond cuisine et salle d'eau de la suite parentale en stuck • Cumulus 300L • Grand parking • Eclairage extérieur • 5 points d'eau extérieur • Portail automatique avec interphone • Possibilité d'acheter 1.5 HA de terres à proximité (chênes truffiers d'environ 20 ans qui produisent) avec chalet bois de 16 m²= en sus du prix

Détails du bien

Exposition	Sud / Ouest
Structure du bien	Monomur en brique de 37
Charpente	Fermette et dalle porteuse + Charpente traditionnelles
Chauffage	Climatisation réversible + Convecteurs
Revêtements muraux	Plâtre éponge + Peinture
Revêtements de sols	Carrelage à cabochons
Ouverture	PVC DV + Baies en aluminium Volets bois + Volets électriques
Isolation	Laine de vert
Cheminée	1 Foyer ouvert 2 autres conduits existants
Terrasses	1 de 32m² en partie couverte + 1 de 25m² avec coin barbecue
Piscine	Traditionnelle, 5 par 8 Profondeur 1.20M à 1.40M
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement piscine par électrolyse, filtration sable (sous garantie) • Encadrements + terrasses + plage piscine en pierres de Minerbes • 2 rangs de génoises

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	5 Km
Supermarché	:	7 Km
Hypermarché	:	7 Km
Boulangerie	:	3 Km

Transports

Aéroport	:	1H30
Gare SNCF	:	35 Km
Bus / Cars	:	5 Km
Autoroute	:	A7 à 25 Km

Services médicaux

Médecins	:	5 Km
Pharmacie	:	5 Km
Dentistes	:	5 Km
Hôpital	:	7 Km

Écoles

Garderie, crèches	:	5 Km
Maternelle	:	0.5 Km
Primaire	:	0.5 Km
Collège	:	7 Km
Lycée	:	7 Km

Loisirs et activités

- **Truffe, VTT, randonnée, équitation, parapente sur la Lance, moto Ball (Valréas), aérodrome (Visan)**
- **Fête de Saint-Jean et course de la Lavande (Valréas)**

Localisation & plan

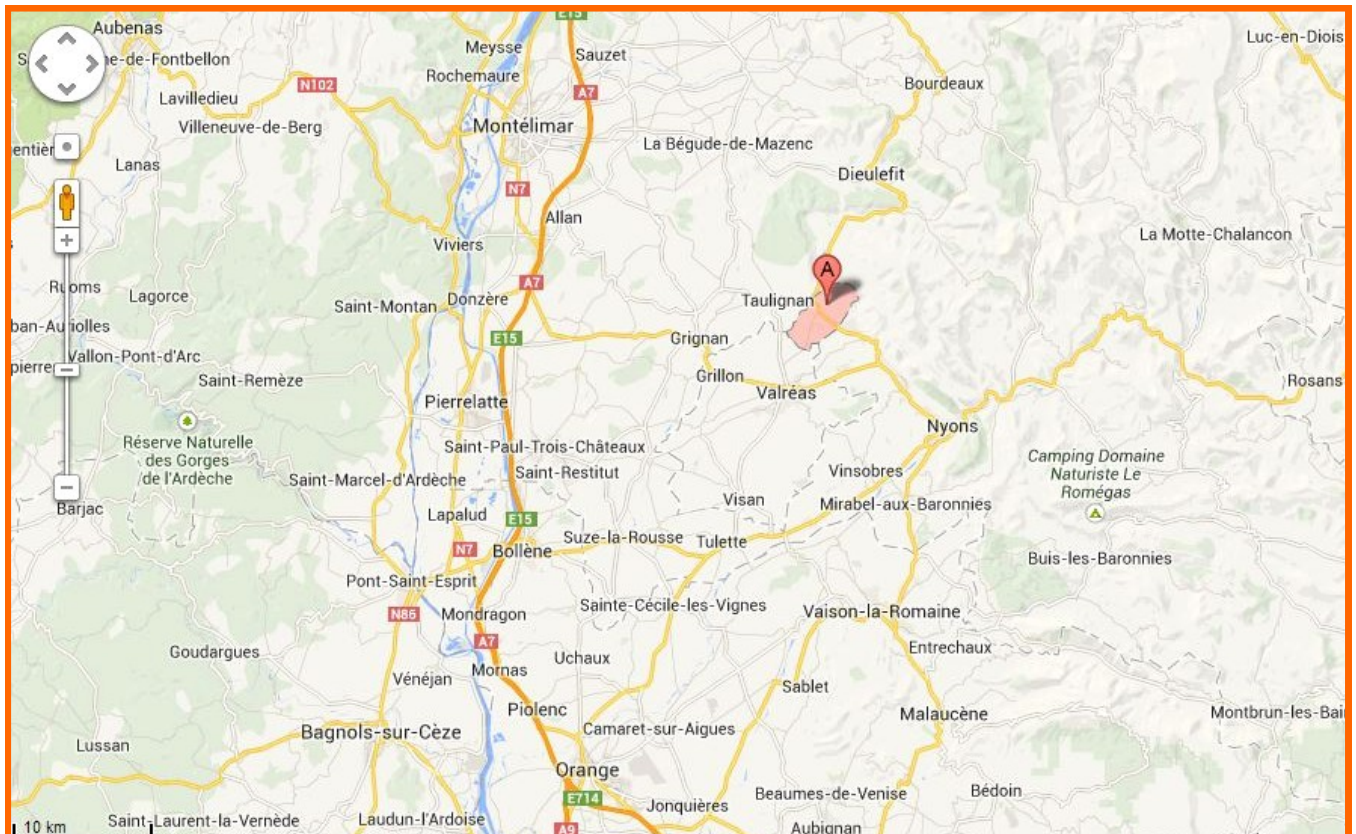
15 Km de Nyons

30 Km de Montélimar

25 Km de l'Autoroute A7

40 Km d'Orange

Un charmant village entre les lavandes et les vignobles ...



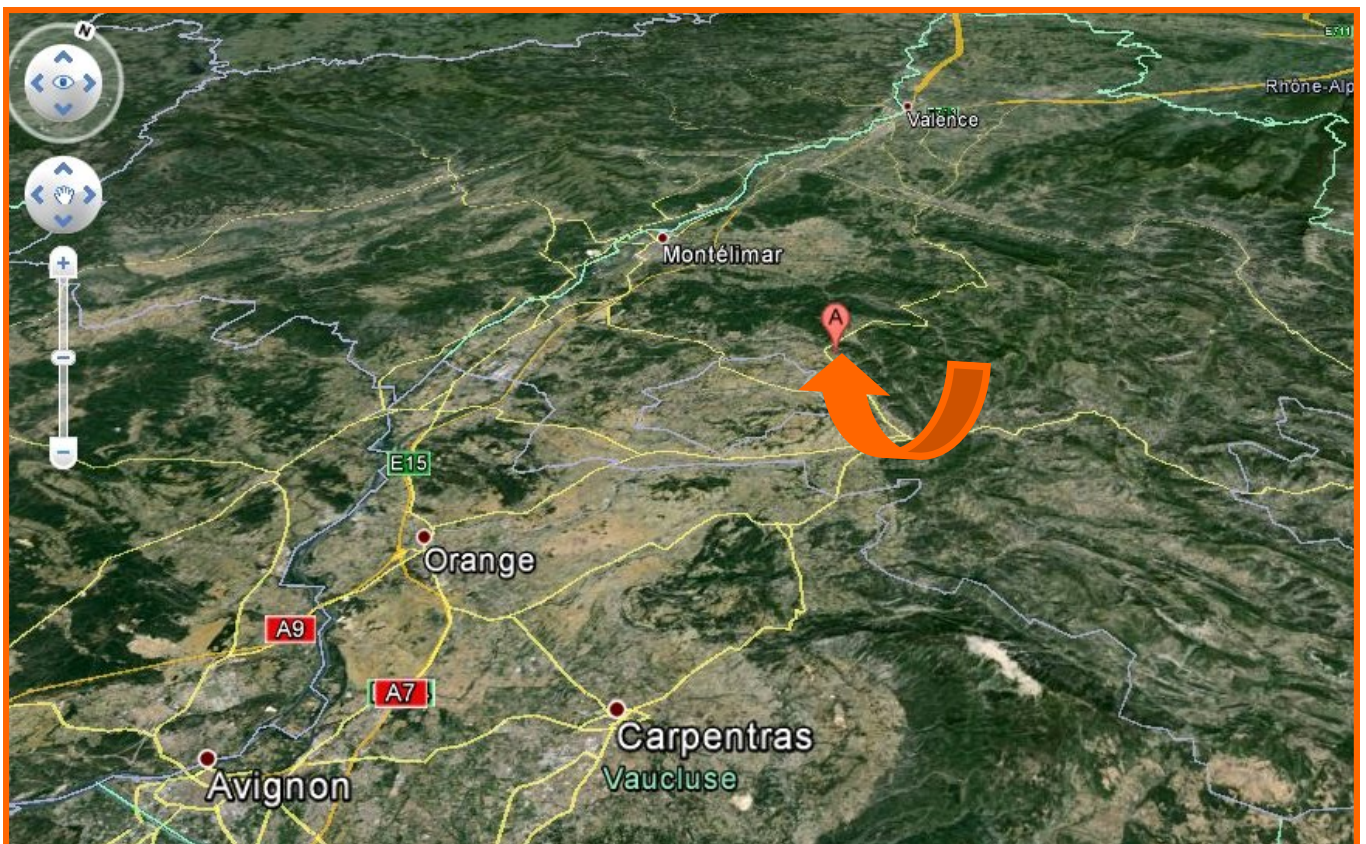
Vue satellite

15 Min de Nyons

45 Min de Montélimar

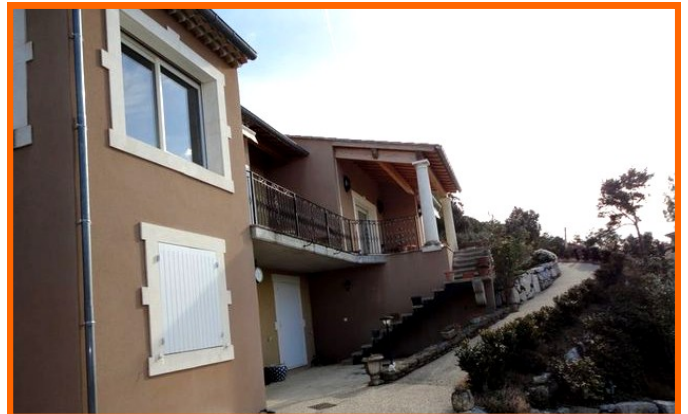
30 Min de l'Autoroute A7

50 Min d'Orange





**Sitôt l'allée remontée, vous découvrez cette époustouflante maison
Implantée à flanc de colline, elle nous toise de toute sa grandeur !**





**Edifiée dans un environnement préservé de 5000m²
Et entourée par la végétation méditerranéenne ...**





**Une superbe piscine d'un bleu d'azur et sa douche extérieure
Avec sa plage carrelée pour vos bains de soleil ...**





**Une halte s'impose sur la grande terrasse de 32m²
Afin de profiter d'une vue panoramique sur la nature !**



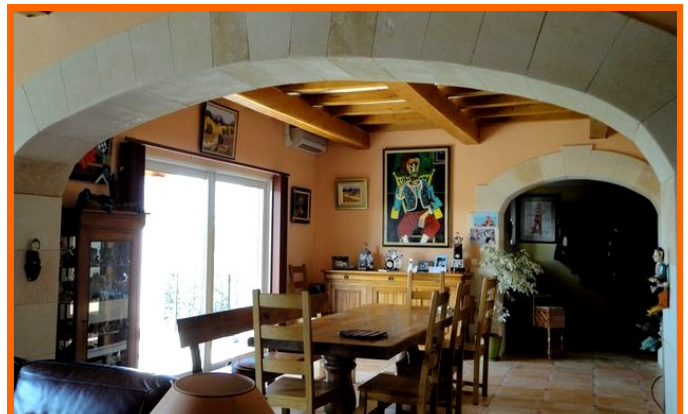


**Feutrée dans la roche et abritée du Mistral,
Une deuxième terrasse pour les chaudes journées d'été ...**





**Un séjour spacieux entouré de baies vitrées et de portes fenêtres
Avec de grandes ouvertures en arches et les poutres apparentes !**



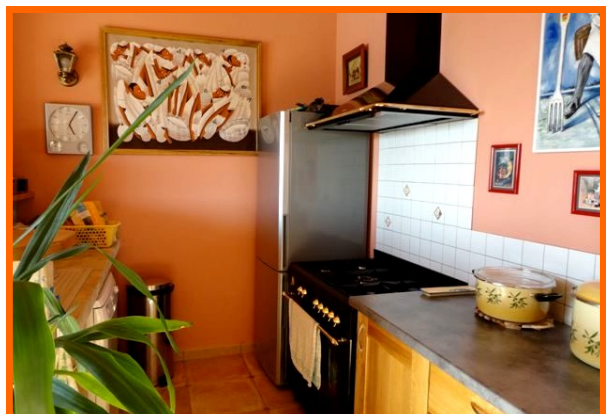


**Une grande cuisine américaine sur mesure et équipée
Les amoureux de la cuisine seront conquis par cet espace !**





**Une belle cuisine d'été entièrement équipée
Avec son barbecue intégré pour les grillades entre amis !**



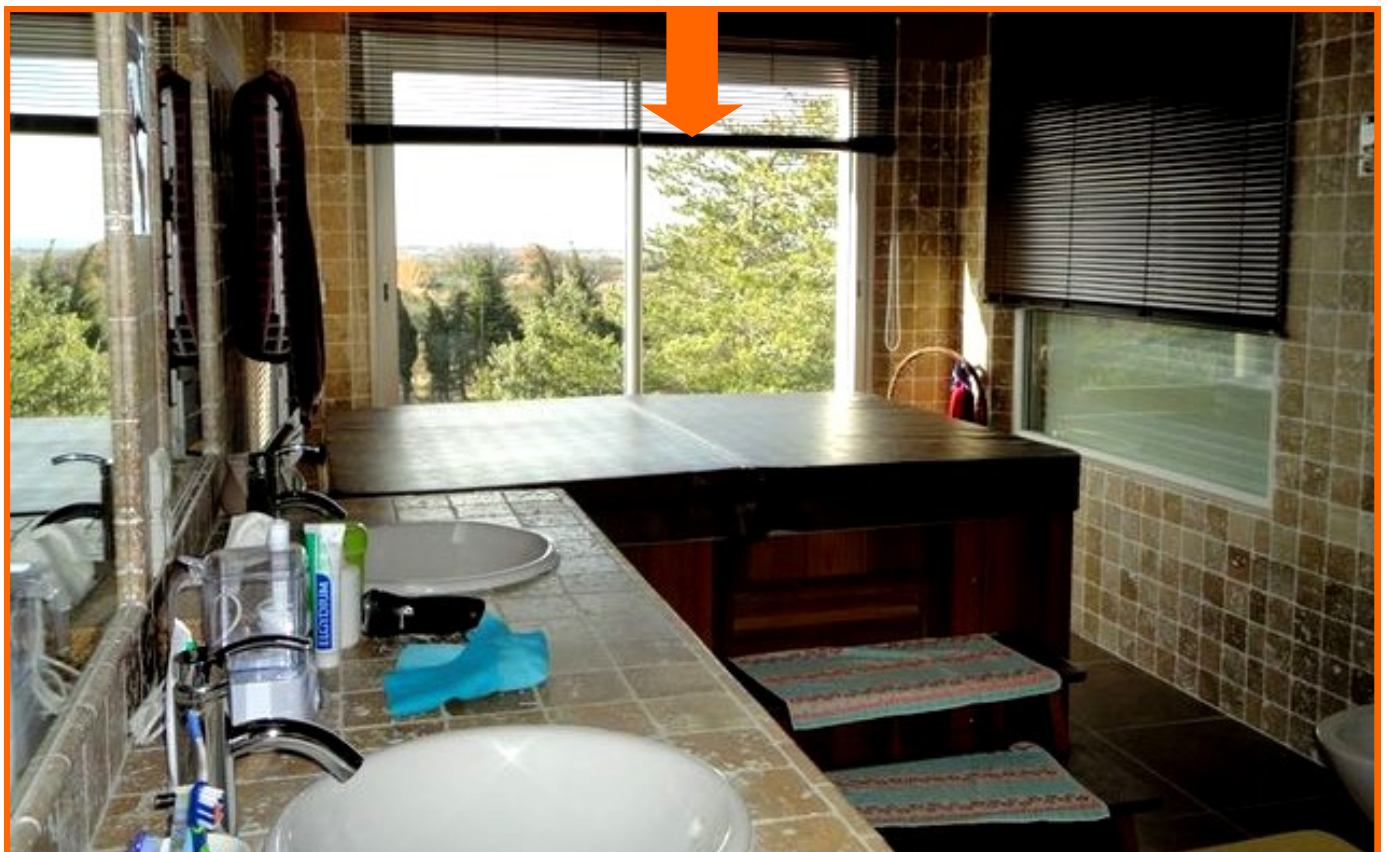


**La partie nuit propose 4 chambres dont une suite parentale
Pièce maîtresse qui ne manquera pas de vous séduire !**





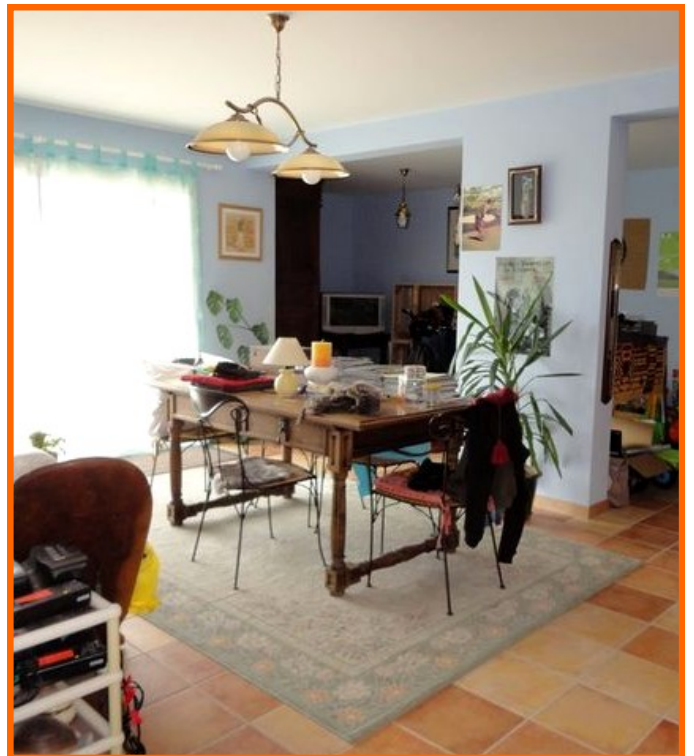
**Au total 3 salles d'eau, dont une dans la suite parentale
Offrez vous une véritable pause bien-être avec le SPA ...**



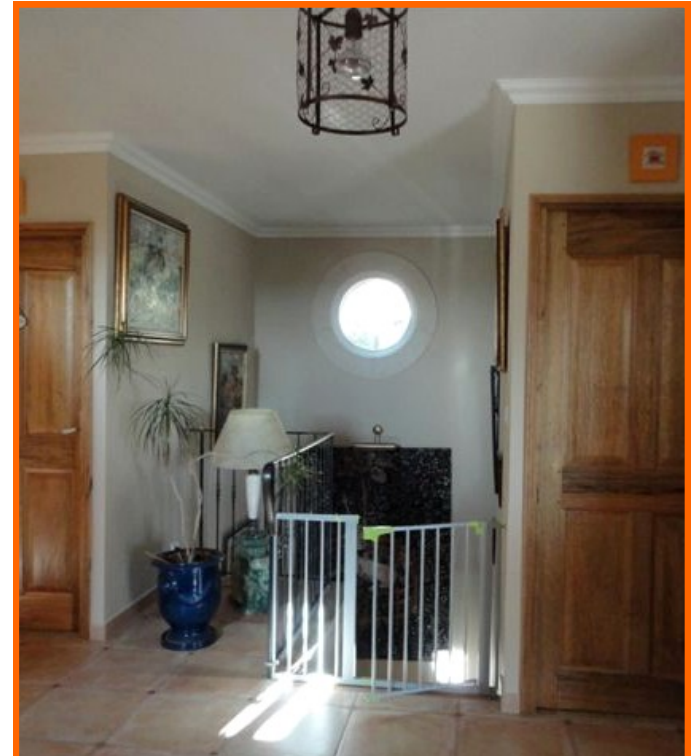


**Possibilité d'acquérir 1.5 Ha supplémentaire à proximité
Un petit paradis qui peut donc s'agrandir !**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la commune ?

Informations sur la commune :

<http://www.france-voyage.com/communes/montbrison-sur-lez-7411.htm>

Informations sur la Drôme:

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

