

**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 270m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup>**      **Garage : Oui**      **Piscine : Oui**

**Surface du terrain : 5000 M<sup>2</sup>**      **Terrasse : Oui**      **Dépendances : Oui**

**Prix de vente : 850 000 Euros**



## Rez de Chaussée

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

## Rez de Jardin

<b>Chambre N°4</b>	<b>11.5m<sup>2</sup> Avec placard et moustiquaires</b>
<b>WC</b>	<b>1 Indépendant</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>1</b>
<b>Dépendances</b>	<b>1 pièce de 42.5m<sup>2</sup> Avec accès à l'extérieur et au garage</b>
<b>Cave</b>	<b>1</b>
<b>Garage</b>	<b>42m<sup>2</sup>, Avec point d'eau Avec double portail motorisé</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Plafond cuisine et salle d'eau de la suite parentale en stuck</b></li> <li>• <b>Cumulus 300L</b></li> <li>• <b>Grand parking</b></li> <li>• <b>Eclairage extérieur</b></li> <li>• <b>5 points d'eau extérieur</b></li> <li>• <b>Portail automatique avec interphone</b></li> <li>• <b>Possibilité d'acheter 1.5 HA de terres à proximité (chênes truffiers d'environ 20 ans qui produisent) avec chalet bois de 16 m<sup>2</sup>= en sus du prix</b></li> </ul>

## Détails du bien

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

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximités</b>	<b>:</b>	<b>5 Km</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>7 Km</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>7 Km</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>

### Transports

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

### Services médicaux

<b>Médecins</b>	<b>:</b>	<b>5 Km</b>
<b>Pharmacie</b>	<b>:</b>	<b>5 Km</b>
<b>Dentistes</b>	<b>:</b>	<b>5 Km</b>
<b>Hôpital</b>	<b>:</b>	<b>7 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches</b>	<b>:</b>	<b>5 Km</b>
<b>Maternelle</b>	<b>:</b>	<b>0.5 Km</b>
<b>Primaire</b>	<b>:</b>	<b>0.5 Km</b>
<b>Collège</b>	<b>:</b>	<b>7 Km</b>
<b>Lycée</b>	<b>:</b>	<b>7 Km</b>

## 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

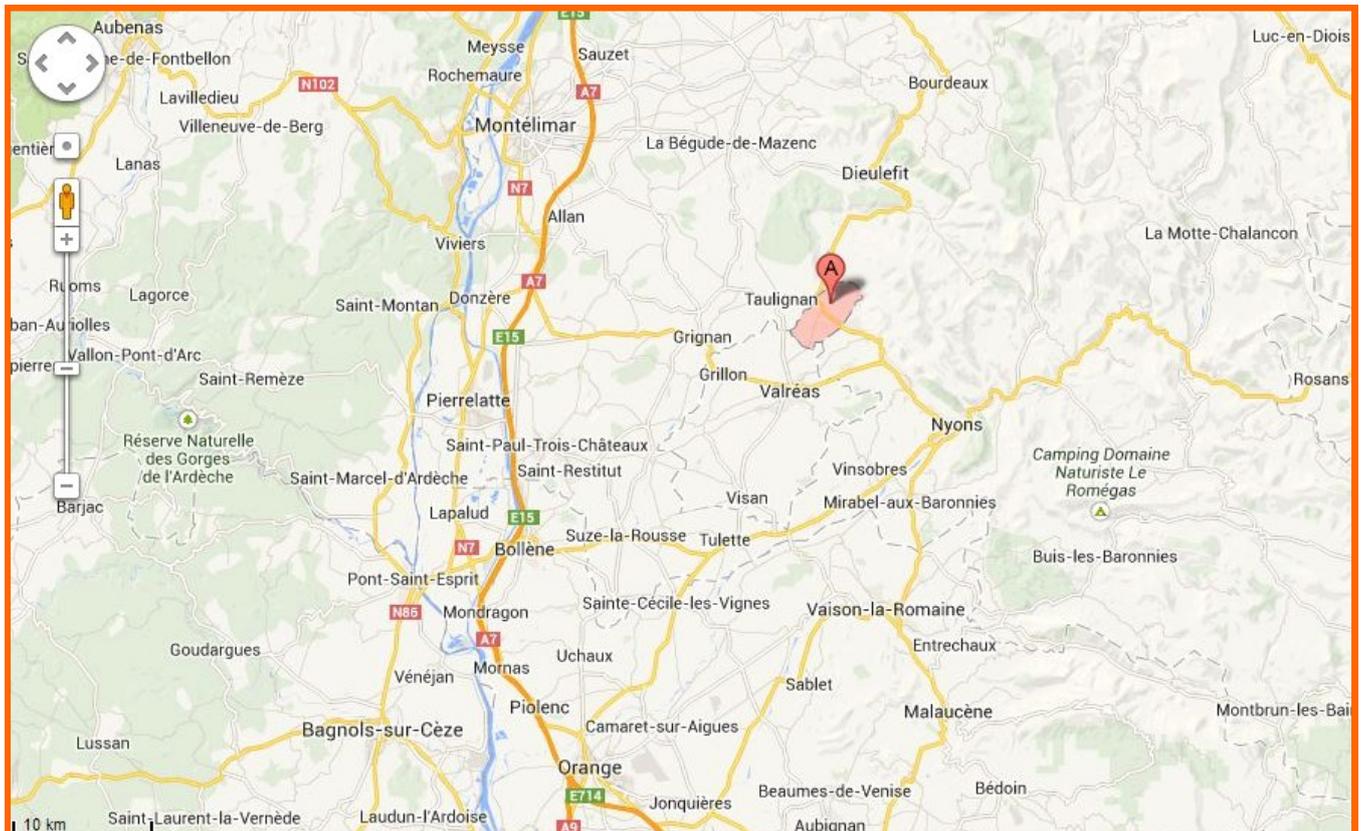
15 Km de Nyons

30 Km de Montélimar

25 Km de l'Autoroute A7

40 Km d'Orange

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



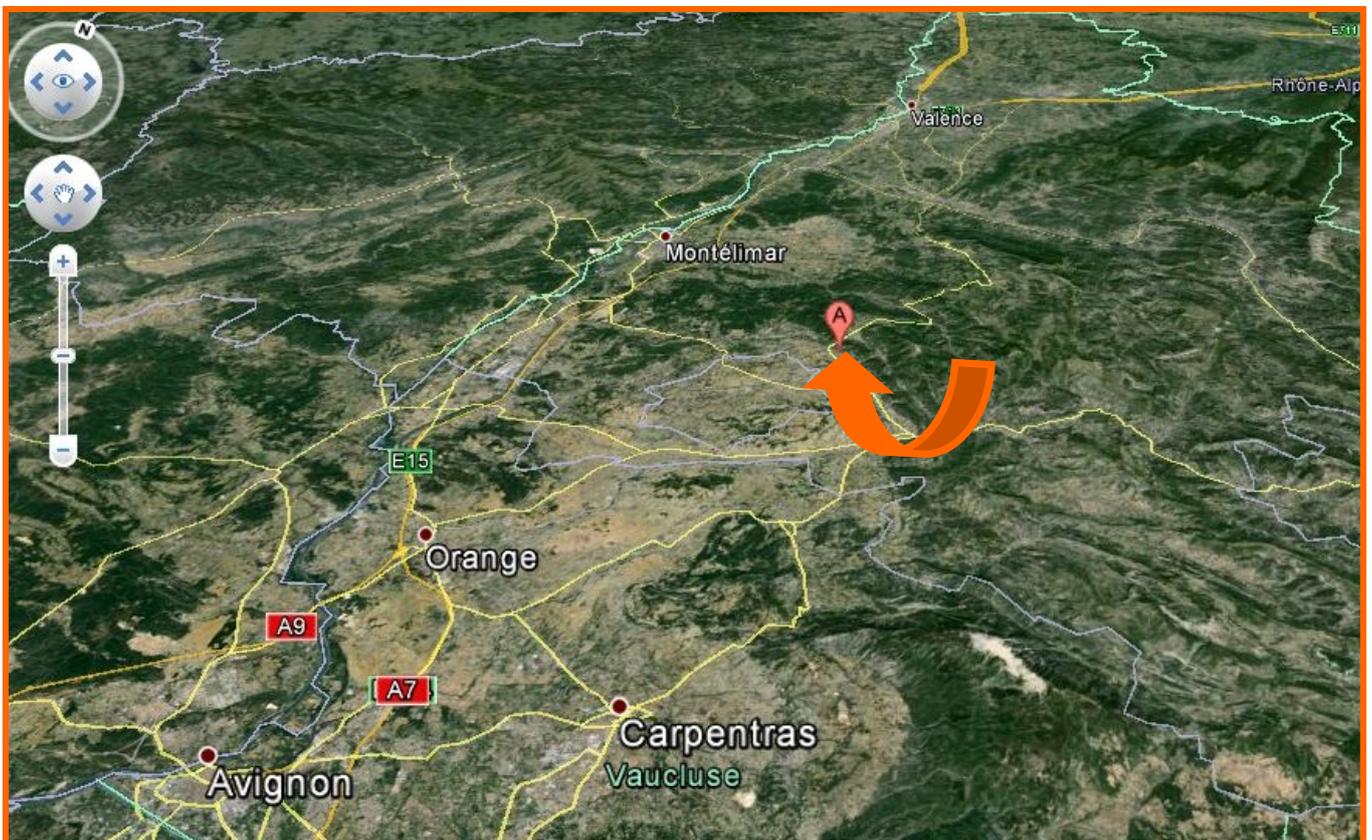
## Vue satellite

**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 5000m<sup>2</sup>  
Et entourée par la végétation méditerranéenne ...**





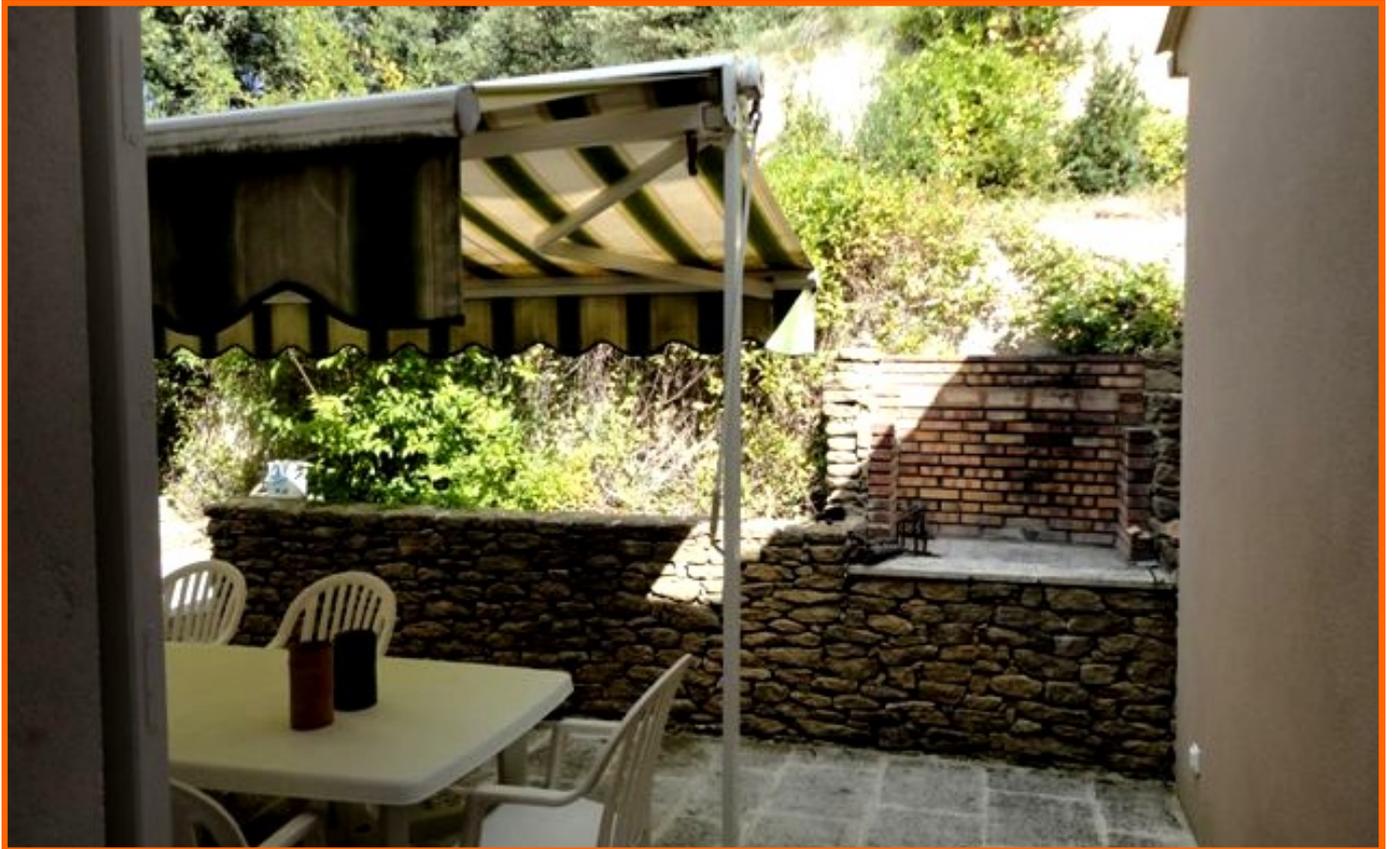
**Une superbe piscine d'un bleu d'azur et sa douche extérieure  
Avec sa plage carrelée pour vos bains de soleil ...**





**Une halte s'impose sur la grande terrasse de 32m<sup>2</sup>  
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 !**



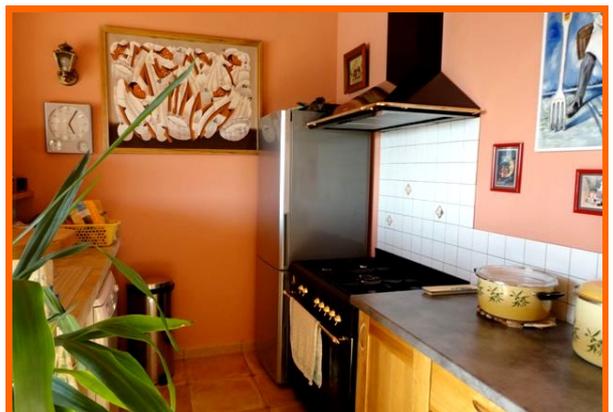


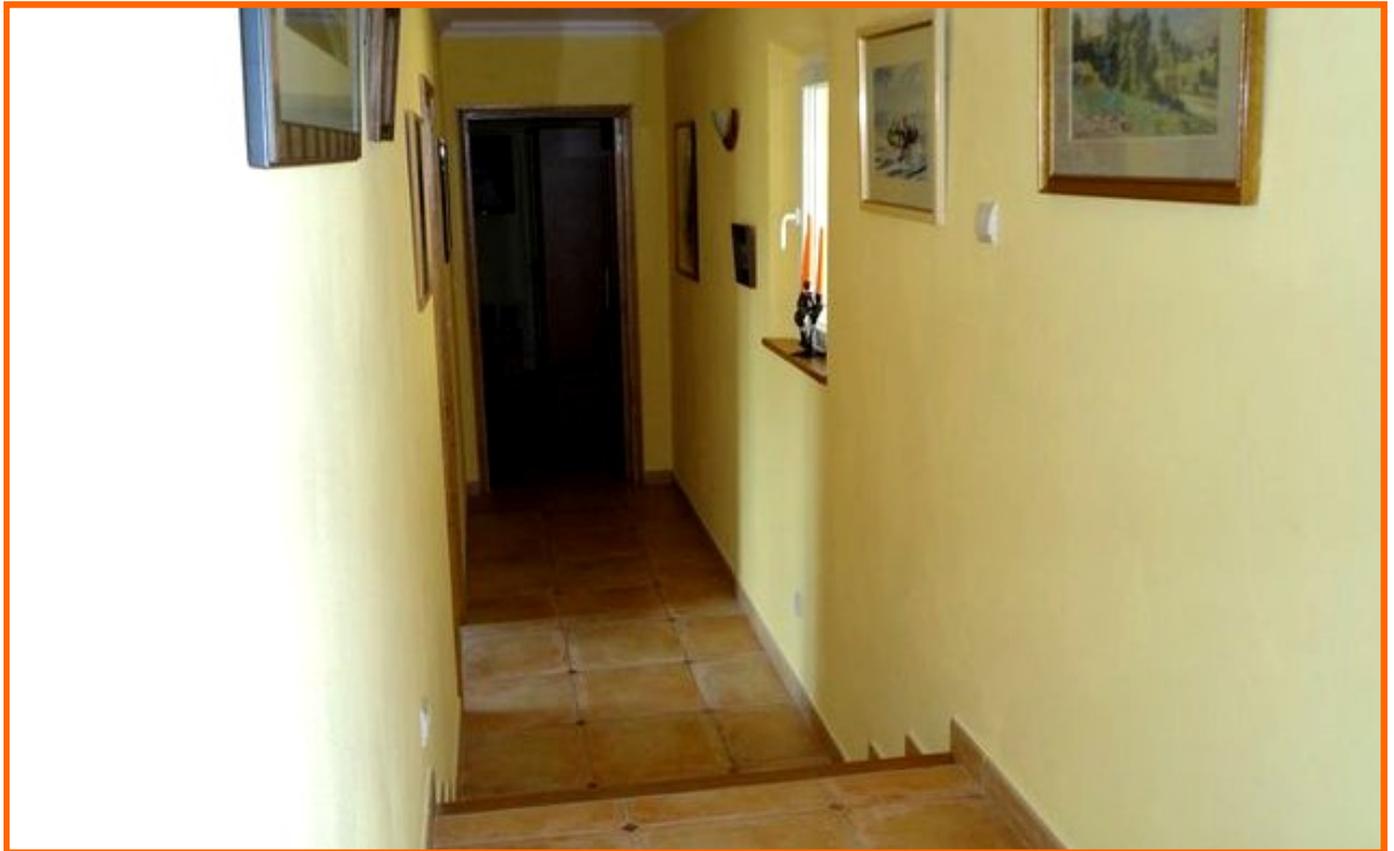
**Une grande cuisine américaine sur mesure et équipée  
Les amoureux de la cuisine seront conquis par cet espace !**





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



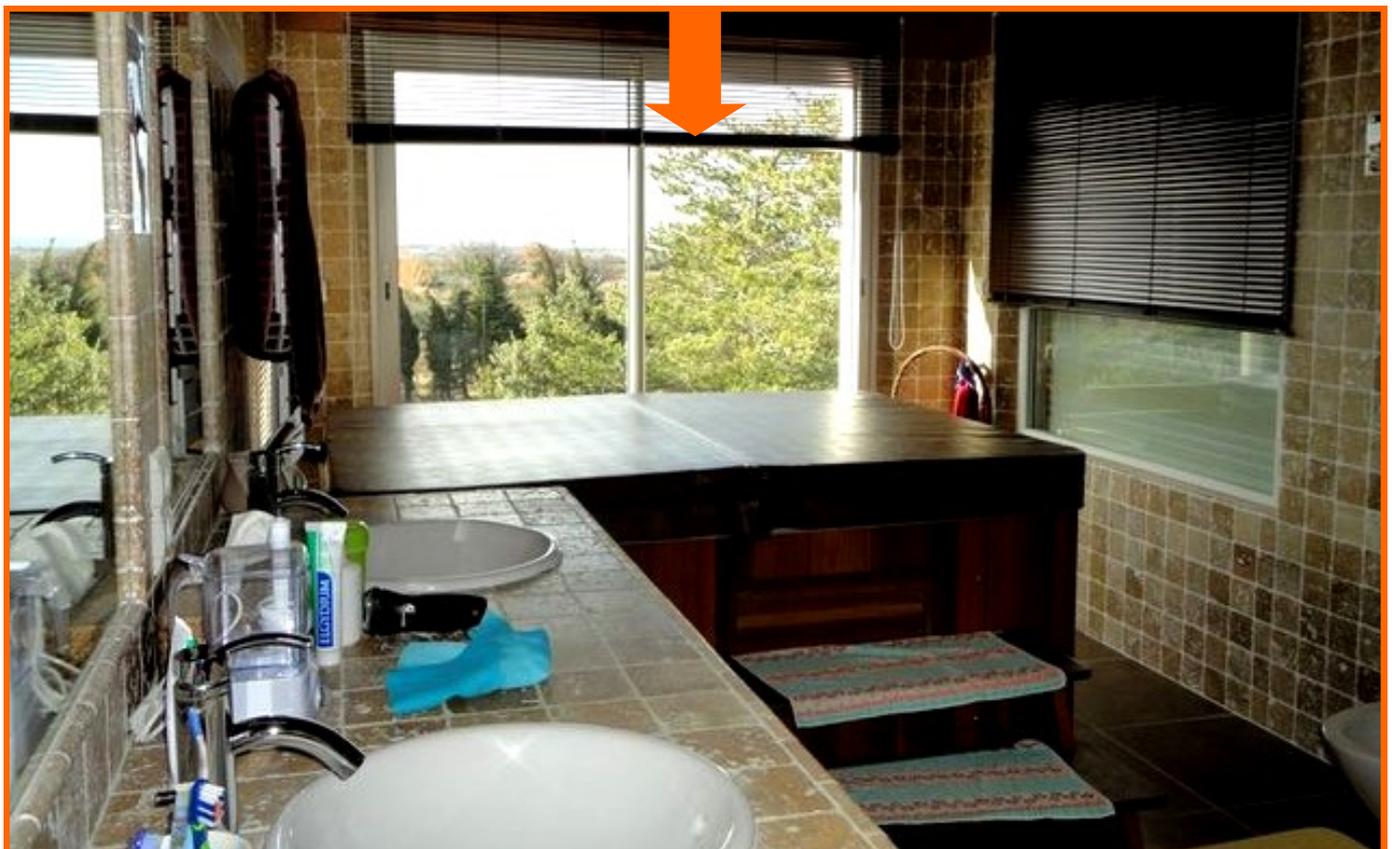


**La partie nuit propose 4 chambres dont une suite parentale  
Pièce maîtresse qui ne manquera pas de vous séduire !**





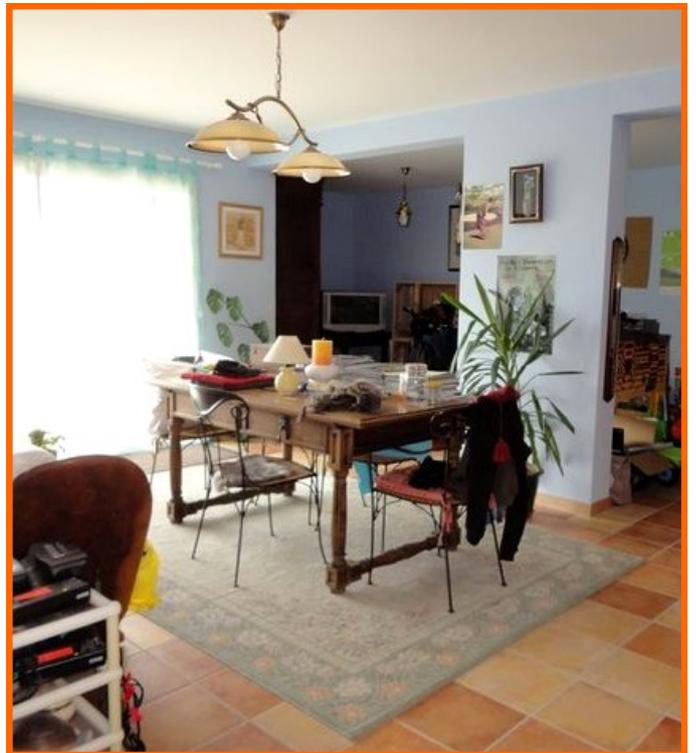
**Au total 3 salles d'eau, dont une dans la suite parentale  
Offrez vous une véritable pause bien-être avec le SPA ...**



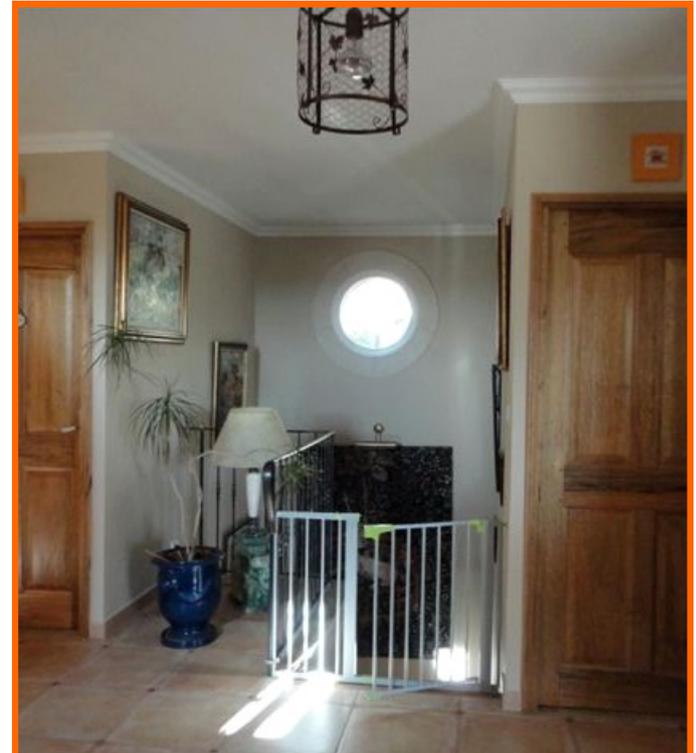


**Possibilité d'acquérir 1.5 Ha supplémentaire à proximité  
Un petit paradis qui peut donc s'agrandir !**





**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/>

