

**Visite du bien : 260774**

**Localisation : Vals les Bains**  
**Autoroute : A7 à 50 Minutes**

**Ville proche : Aubenas à 5 Km**  
**Aéroport : Lyon/Marseille**

## Votre hôtel particulier à Vals les Bains, ville d'eau et du bien être !

Bienvenue dans la cité thermale de renommée internationale de Vals-les-Bains. Située au sud-est du département de l'Ardèche, à 5 Km d'Aubenas, elle fait partie du Parc naturel régional des Monts d'Ardèche, construite au pied des jeunes volcans, sur la rive gauche de la rivière Ardèche. C'est au cœur de cette station touristique de prédilection que nous vous invitons à découvrir cet extraordinaire hôtel particulier de 555 m<sup>2</sup> habitables dans un cadre de vie exceptionnel. Au pied de toutes les commodités, cette propriété de caractère s'est installée en face d'un ravissant parc ombragé, dans lequel jaillit une célèbre source intermittente et au milieu duquel coule la rivière Volane, lieu de promenade et de repos, que vous aurez plaisir à contempler au travers de belles ouvertures sous une luminosité remarquable. Coiffé d'une toiture en carène et recouvert de « Shingle » qui contraste parfaitement avec sa belle robe aux tonalités chaudes, cet ancien hôtel du XIX<sup>ème</sup> siècle se dresse fièrement de toute sa hauteur sur son beau parc de 1430 m<sup>2</sup> clos de murs en pierres et agrémenté d'un petit bassin. Accessible par 4 entrées indépendantes, son portail en fer forgé vous permettra de vous stationner aisément à l'intérieur dans les 4 garages. Passez sa marquise, vous serez envoûté par le charme des lieux ! Accueilli par un vaste dégagement revêtu de marbre, une superbe montée d'escalier type Art déco vous accompagne au fil des pièces sur ses 3 niveaux. De part ses superbes hauteurs sous plafond, ses volumes grandioses, ses parquets massifs, son style unique se prêtera volontiers à tous vos souhaits qu'il s'agisse d'une maison de famille, de futures chambres d'hôtes de luxe, de salles de réception, séminaires, de bureaux ou d'un bar à vin sous les caves voutées en sous-sol... Actuellement cet ancien hôtel vous propose environ 180 m<sup>2</sup> par plateau réparti en une cuisine et 3 spacieuses pièces de vie dont 2 dotées de cheminées en marbre pour le rez-de-chaussée. Le 1<sup>er</sup> étage dessert 4 belles suites et une grande salle et le 2<sup>ème</sup> étage comprend un appartement récemment rénové composé d'une cuisine ouverte sur salle à manger, d'un salon surplombé par une magnifique charpente ancienne, 4 chambres, 2 salles bains et une salle d'eau. Parmi ses nombreux atouts, vous apprécierez vous détendre et vous occuper dans cette ville dynamique regorgeant d'une foule d'activités : jeux de casino, spectacles dans le théâtre, concerts, expositions artistiques, carnivals de printemps, festivals du jeu en été, passage du rallye Monte Carlo, exposition de vieilles voitures, visite de la Maison Champanhet pour un voyage dans le temps... promenades sur le parcours des eaux, parcours des sources et parcours des arts. Sans oublier les thermes de Vals les Bains qui vous permettront de vous ressourcer comme jamais !

**Type de bien : Propriété Année de construction : XIX<sup>ème</sup>**

**Surface habitable : 555 M<sup>2</sup> Garages : 4 Terrasse : Oui**

**Surface utile : 1430 M<sup>2</sup> Caves : 5 Cheminée : 4**

**Prix de vente : 750 000 Euros**



## Rez-de-chaussée

<b>Entrée</b>	<b>Dégagement de 34,26 m<sup>2</sup> Montée d'escalier « Art déco »</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1, à revoir (surface de 15 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Salle à manger</b>	<b>1, (surface de 34,86 m<sup>2</sup>) Avec une cheminée en marbre</b>
<b>Salon</b>	<b>1, (surface de 38,46 m<sup>2</sup>) Avec une cheminée en marbre</b>
<b>Bureau</b>	<b>Oui (surface de 21,44 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Dégagement</b>	<b>1 (accès au jardin à l'arrière)</b>
<b>Vestibule</b>	<b>1</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>
<b>Balcon</b>	<b>Balcon d'accueil + Une marquise</b>
<b>Sous-sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 caves</li> <li>• Une chaufferie</li> <li>• Sanitaires à revoir (salle d'eau et toilettes)</li> </ul>

## 1er étage

<b>Accès</b>	<b>Montée d'escalier « Art déco »</b>
<b>Chambres</b>	<b>4 suites (20.50m<sup>2</sup>,41m<sup>2</sup>,23.89m<sup>2</sup>,23.91m<sup>2</sup>)</b>
<b>Salon</b>	<b>1, (surface de 47,29 m<sup>2</sup>) Avec un dressing</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4, pour chaque suites (A créer)</b>
<b>Toilettes</b>	<b>Oui (Indépendant)</b>
<b>Sols</b>	<b>Parquets massifs Carrelage pour les sanitaires</b>
<b>Architecture</b>	<b>XIXème (1820/1830)</b>
<b>Toiture</b>	<b>Révisée</b>
<b>Modénatures</b>	<b>Encadrements par modénatures</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Murs en peinture</b></li> <li>• <b>Ancien hôtel particulier</b></li> <li>• <b>Énorme potentiel d'exploitation</b></li> <li>• <b>ADSL sur l'ensemble des niveaux</b></li> </ul>

## 2ème étage Appartement indépendant

<b>Surface</b>	<b>160m<sup>2</sup> de surface habitable</b>
<b>Entrée</b>	<b>1</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1</b> <b>Ouverte sur la salle à manger</b>
<b>Salle à manger</b>	<b>1</b> <b>Surface de 36 m<sup>2</sup></b>
<b>Salon</b>	<b>1</b> <b>(Indépendant, de 37 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Chambres</b>	<b>4</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>2</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>1</b>
<b>WC</b>	<b>3</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Appartement des propriétaires ou idéal pour un rendement locatif ou maison de gardien, maison d'amis...</b></li> </ul>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud/Ouest</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Pierres et Maçonnerie</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle « Carène » (Coque de bateau)</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chauffage central au gaz de ville Chaudière VIESSMAN, bruleur neuf</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles Shingle</b>
<b>Sols</b>	<b>Marbre, parquets massifs, Marqueterie et carrelage</b>
<b>Cheminée</b>	<b>4 (Reste à faire le gainage)</b>
<b>Fenêtres &amp; Portes fenêtres</b>	<b>Simple vitrage en bois</b>
<b>Terrasses</b>	<b>Oui</b>
<b>Piscine</b>	<b>Possible</b>
<b>Garages</b>	<b>4 boxes à terminer (toits)</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un petit bassin</li> <li>• Cumulus 300L</li> <li>• Façade récente</li> <li>• Plomberie 20 ans</li> <li>• Appartement au 2ème étage rénové il y a 10 ans, tout à l'égout, visiophone</li> <li>• Terrain clos de murs avec 3 entrées indépendantes</li> </ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>Epicerie</b>	<b>:</b>	<b>0,150 Km</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>2 Km</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>6 Km</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>:</b>	<b>0,3 Km</b>

### Transports

<b>Aéroport (2H)</b>	<b>:</b>	<b>Lyon/Marseille</b>
<b>Gare SNCF</b>	<b>:</b>	<b>TGV Montélimar</b>
<b>Bus/Cars</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Autoroute</b>	<b>:</b>	<b>Montélimar</b>

### Services médicaux

<b>Médecins</b>	<b>:</b>	<b>0,2 Km</b>
<b>Pharmacie</b>	<b>:</b>	<b>0,2 Km</b>
<b>Dentiste</b>	<b>:</b>	<b>0,2 Km</b>
<b>Hôpital</b>	<b>:</b>	<b>Aubenas</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches</b>	<b>:</b>	<b>0,2 Km</b>
<b>Maternelle</b>	<b>:</b>	<b>0,2 Km</b>
<b>Primaire</b>	<b>:</b>	<b>0,2 Km</b>
<b>Collège</b>	<b>:</b>	<b>6 Km</b>
<b>Lycée</b>	<b>:</b>	<b>6 Km</b>
<b>Bus scolaire</b>	<b>:</b>	<b>Sur place</b>

## Loisirs et activités

- **VTT, cyclotourisme, randonnées, équitation, parapente, pêche, champignons, viaferrata, tous loisirs et sports à quelques pas !**
- **Station thermale, cures, casino, mini golf, théâtre ...**
- **Région très touristique et riche culturellement**
- **Nombreux commerces, restaurants et curiosités régionales**



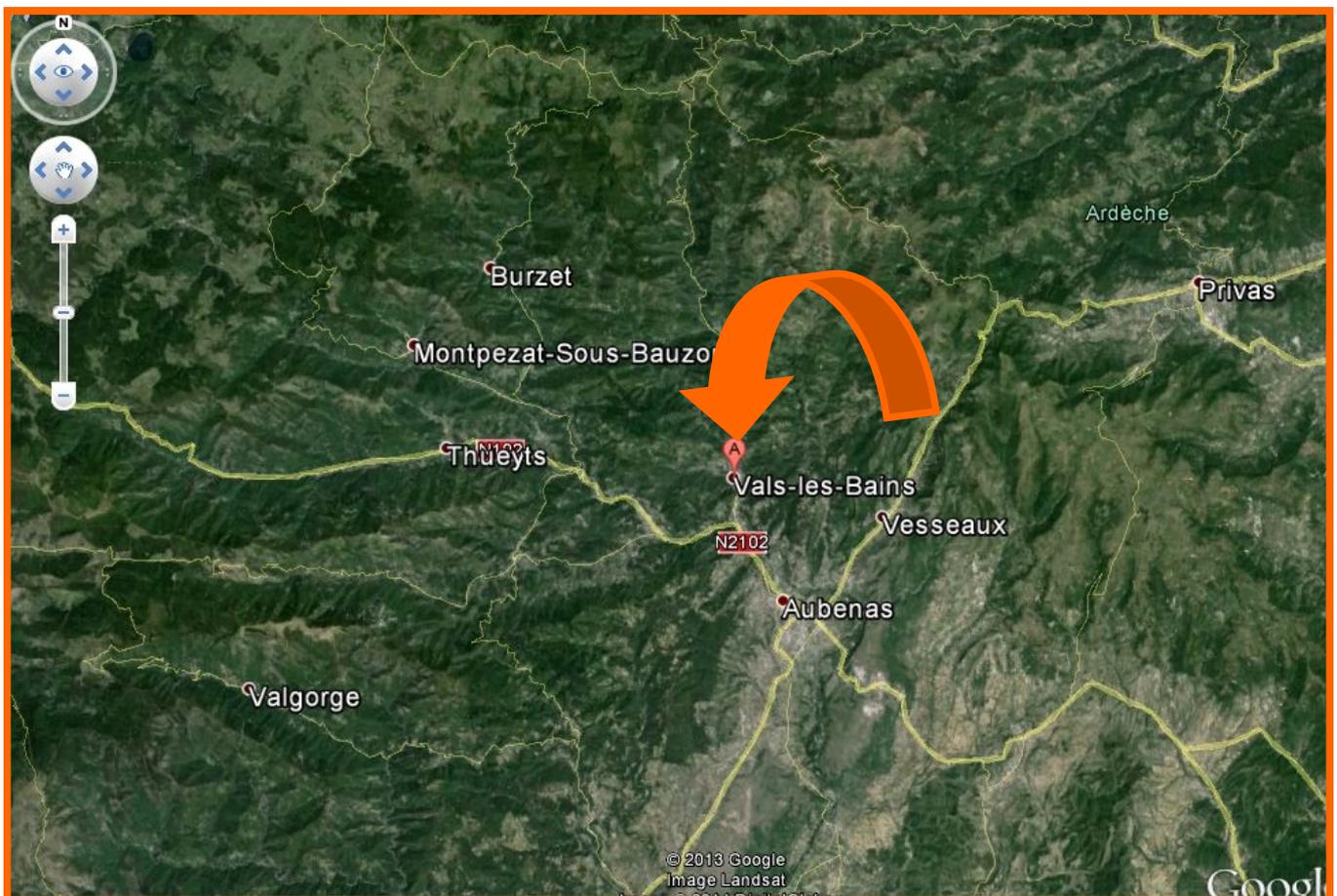
## Vue satellite

**A 10 Min d'Aubenas**

**A 1H00 de Valence**

**A 45 Min de L'Autoroute**

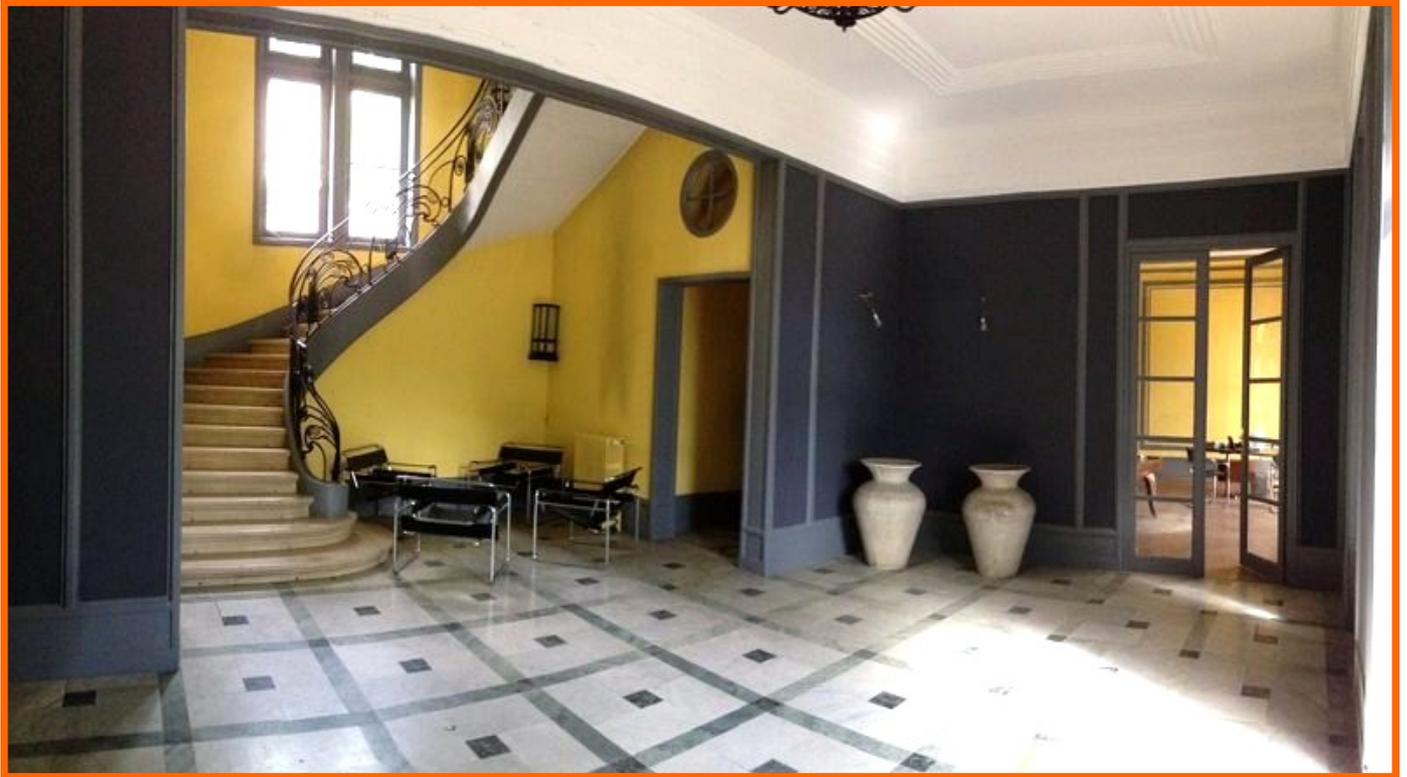
**A 50 Min de Montélimar**



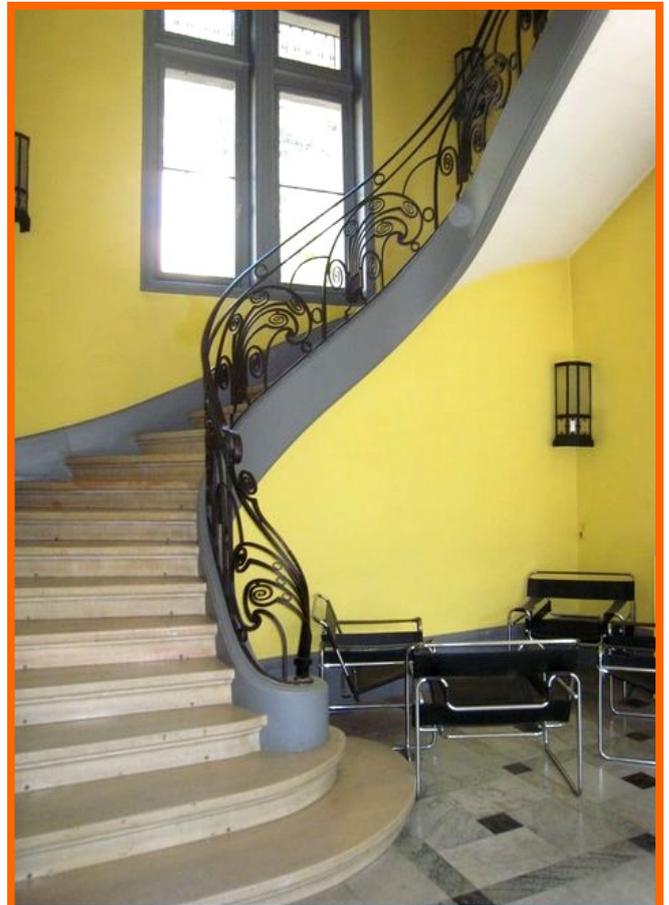


**Votre hôtel particulier à Vals les Bains !  
Une surface habitable de 555 m<sup>2</sup> sur 1430 m<sup>2</sup> de terrain  
Cité thermale, ville d'eau et de bien être**





**Un vaste hall d'accueil et réception revêtu de marbre  
Et une superbe montée d'escalier de type « Art Déco »**



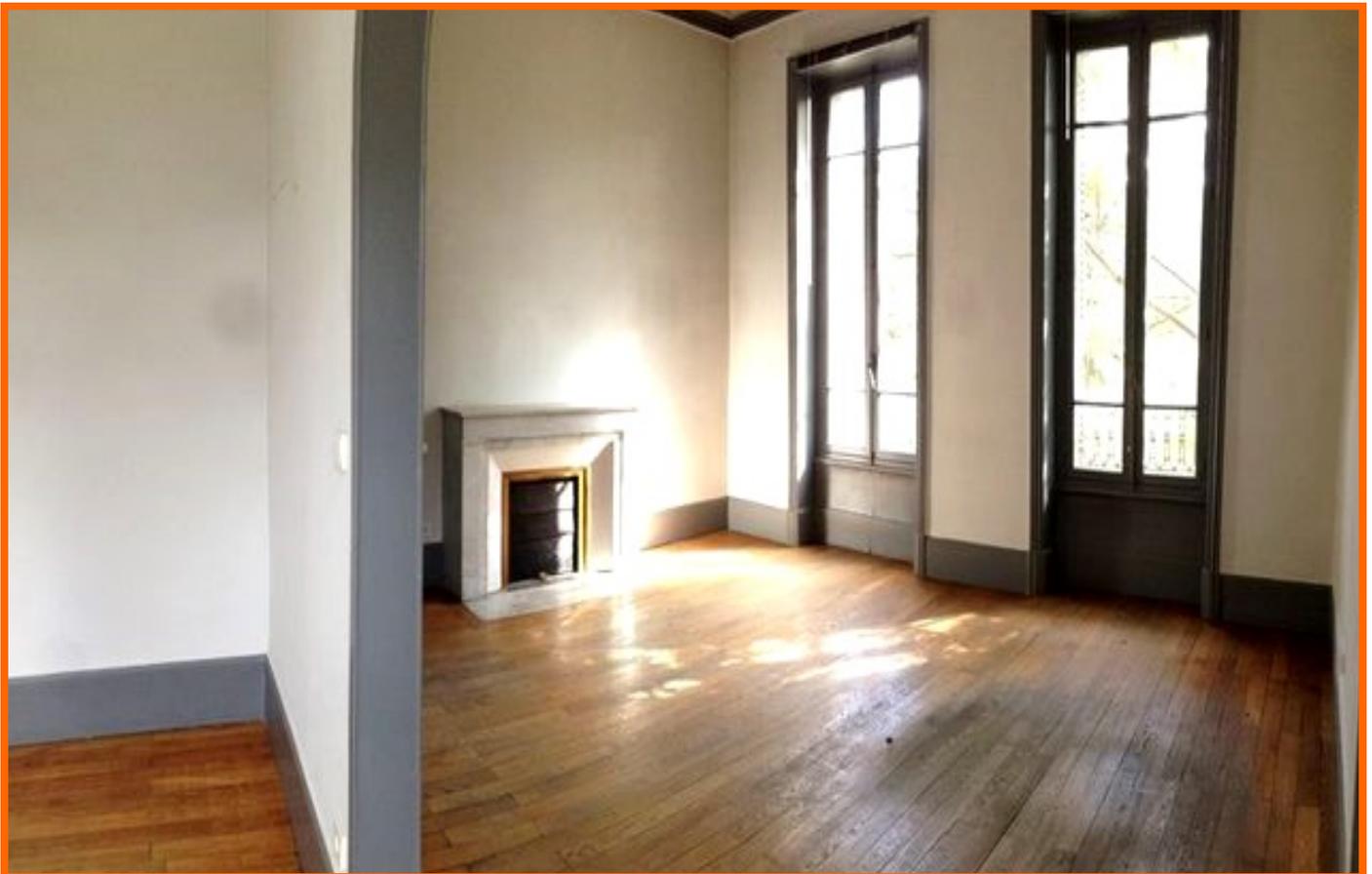


**3 niveaux utiles, un charme fou et des volumes remarquables  
Belle hauteur sous plafond, des cheminées et parquets massifs...**





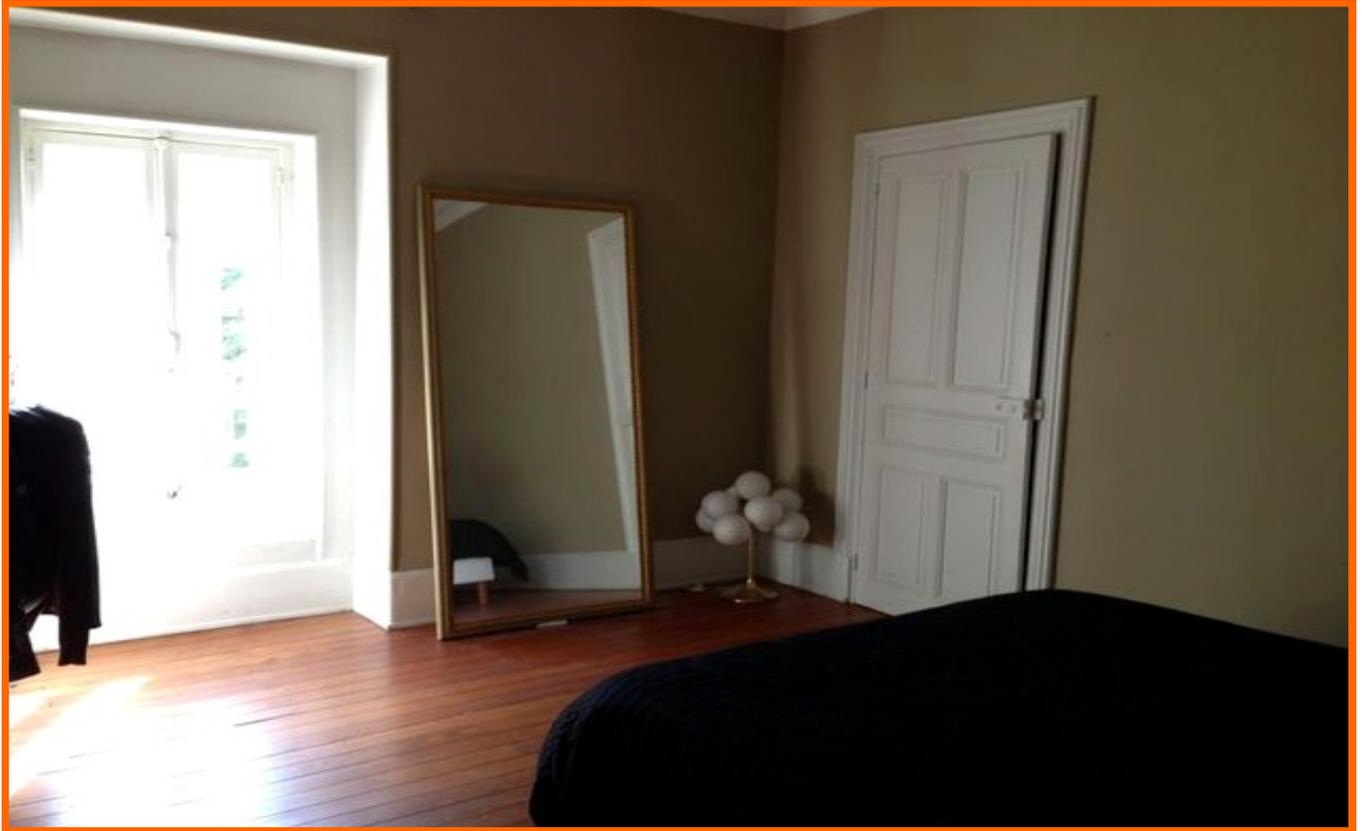
**Son style unique se prêtera à tous vos souhaits : bureaux, Chambres d'hôtes, salles de réception, maison de famille,**



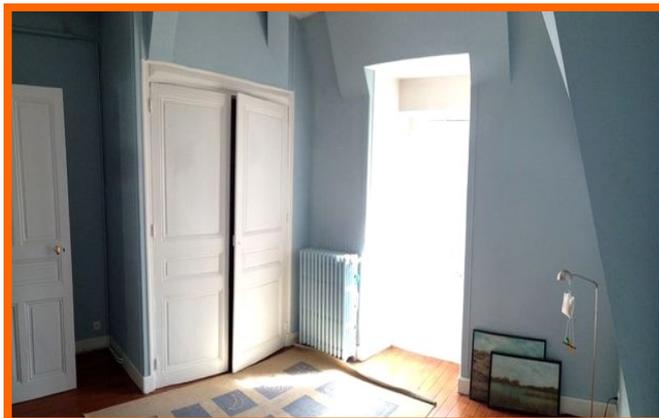


**180m<sup>2</sup> de surface disponible par niveau**  
**Avec au 2ème étage, un appartement entièrement indépendant**





**Chauffage central au gaz de ville, 4 garages, un petit bassin  
Et le charme intemporel des belles propriétés d'Antan !**





**Encore quelques photos ?  
Il ne reste plus que votre visite pour la découvrir !**



