

Visite du bien : 260778

Localisation : Le Lac d'Issarlès
Autoroute : 45 Km

Ville proche : Le Puy en Velay
Aéroport : 45 Km ou Lyon

Amoureux des grands espaces, vous souhaitez trouver le lieu idéal pour respirer, vous ressourcer et profiter de la nature et de ses richesses ?

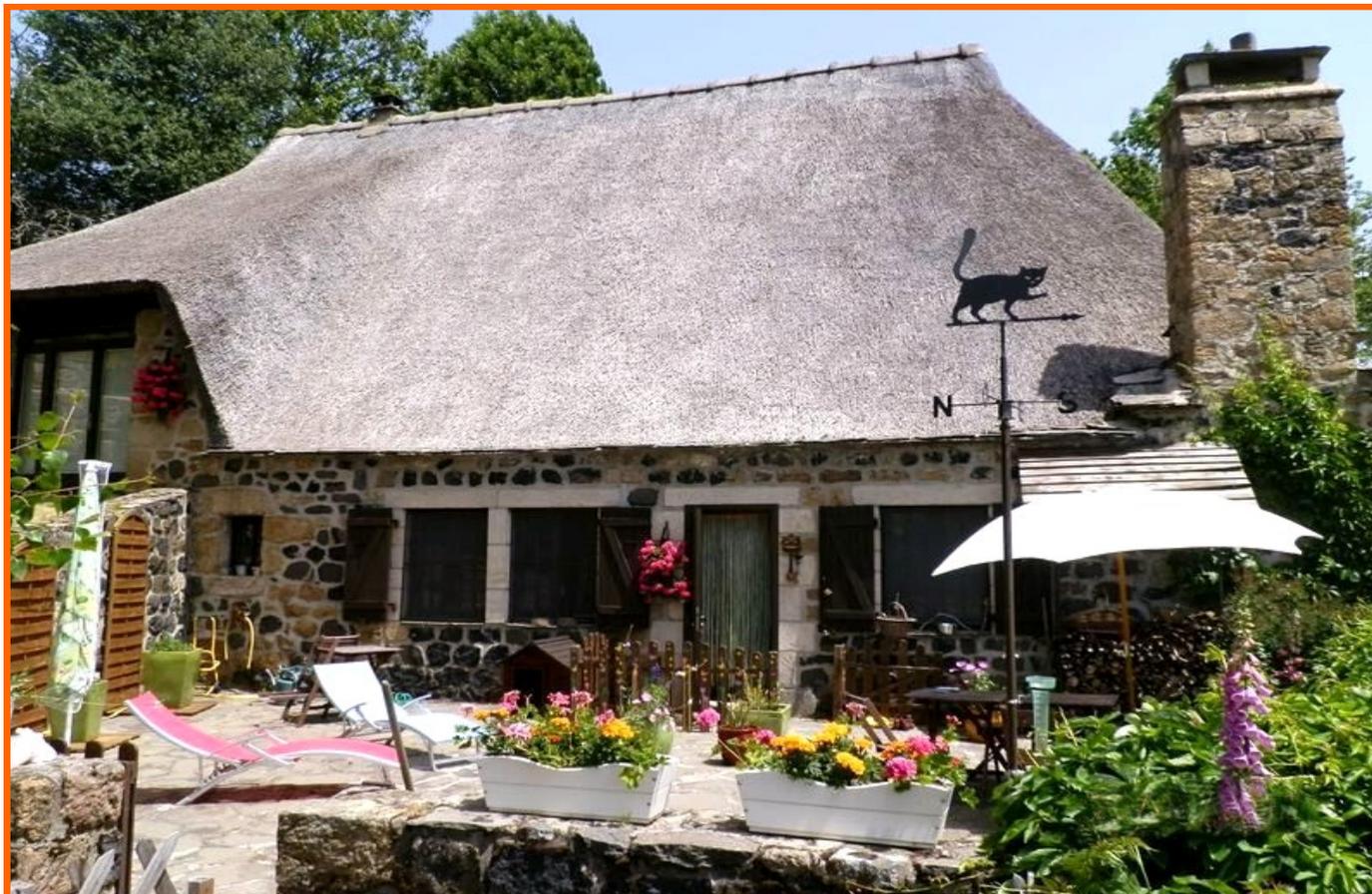
Nous l'avons trouvé pour vous, à 1 000 mètres d'altitude, au cœur d'un massif verdoyant, à la limite du Parc Naturel Régional des Jeunes Volcans d'Ardèche, c'est sur la petite commune du Lac d'Issarlès que vous trouverez votre bonheur ! Proche de tous les commerces et services de proximité (à 3 Km), une route de campagne vous élèvera jusqu'au pied de cette superbe chaumière ardéchoise de caractère. Arrivés sur place, vous découvrirez des paysages grandioses au sein de 1,6 hectare de tranquillité, son site remarquable vous offrira aux 1ères loges une vue extraordinaire sur le Lac d'Issarlès, joyau naturel du plateau ardéchois, ce vaste plan d'eau coloré d'un bleu méditerranéen vous émerveillera sous les doux rayons du soleil, en déjeunant sur la terrasse revêtue de lauze. Cette ancienne ferme de 140 m² habitables a été entièrement restaurée pour vous offrir tout le confort attendu : isolation, double vitrage, chauffage central par pompe à chaleur air/eau dernière génération, chaume récente et assainissement aux normes. Cet embellissement très appréciable en toute saison, a été réalisé sans dénaturer son architecture remarquable, ce qui ravira les amateurs d'authenticité, un cachet unique et préservé sous sa somptueuse robe en pierres basaltiques et son extraordinaire coiffe en roseau de Camargue (matériau de grande qualité, aux aspects écologique et économique de par sa bonne isolation thermique). En passant la double porte d'entrée, vous serez charmés par l'atmosphère apaisante et chaleureuse qui caractérise cette demeure ; dans son séjour de 50 m² aux murs habillés de pierres de taille, on s'imagine au coin du feu sous l'immense cheminée typiquement ardéchoise, les soirs d'hivers. Bien organisée et très fonctionnelle, la partie nuit se décline en 3 chambres dont 2 suites parentales ainsi qu'une salle d'eau et un espace détente (coin salon/ bibliothèque). Si vous avez besoin d'une 4ème chambre ou d'un bureau, sachez qu'une extension sera facilement réalisable dans son grenier de 90 m² au total. Au centre d'une multitude d'activités pleines d'épanouissement, que vous soyez sportif chevronné ou simple randonneur, les sentiers s'ouvrent à vous, raquettes et ski en hiver, ou VTT, escalade, acrobbranche, baignade, pédalo, canoé, l'été. ou pêche A seulement 12km de Coucouron et de son Lac, à 30km de Langogne, à 45 km d'Aubenas et du Puy en Velay !

Type de bien : Maison Origine de construction : 1800

Surface habitable : 140 M² Grenier : Oui Garage : Oui

Surface du terrain : 1,63 HA Terrasses : Oui Combles : Oui

Prix de vente : 365 000 Euros



Niveau principal Surface au sol de 120m²

Annexes	Buanderie, pièce de rangement, Hall de distribution et cellier
Cuisine	Américaine et équipée Avec meubles et électroménager
Pièce de vie	Salon et salle à manger (Pièce à vivre de 48m²)
Cheminée Foyer ouvert	Cheminée traditionnelle Ardéchoise (Avec récupérateur de chaleur)
Suite	Chambre de 11m² avec placard/dressing Salle de bains privative + WC
Bureau	1, de 12m² avec placard mural (Modulable en chambre)
Salle d'eau	1 Avec douche, lavabo et WC

2ème niveau (sous la chaume)

Salon bibliothèque	1, de 15m²
Suite des invités	Surface de 38m²
Chambre	1, de 16m²
Salle de bains	1, privative de 7m² Baignoire, douche, et WC

Détails du bien

Exposition	Terrasse et façade Sud/Ouest et Ouest
Structure du bien Origine 1800	Pierres basaltiques Rénovation 1980
Surfaces annexes (Sous la chaume)	70m² aménageables sous la chaume 30m² supplémentaires en mezzanine
Chauffage 2009	Chauffage central Air/Eau Pompe à chaleur dernière génération
Couverture	Coiffe en roseau de Camargue Chaume (Très écologique)
Revêtements De Sols	Carrelage, parquets + Moquettes
Cheminée Ardéchoise	Ouverte + poêle à bois 2008 (GODIN 14KW/H)
Ouvertures	Double vitrage, verre SECURIT Fenêtres et portes fenêtres en bois
Garage	Indépendant de 30m² (En préfabriqué)
Isolation Laine de verre	RDC=100mm Étage=200mm
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Très bonne isolation phonique et thermique • Matériaux de rénovation de grande qualité • Fosse toutes eaux refaite et en conformité (2009) • Extension de 90m² au grenier pour création de chambres supplémentaires • Local de service avec ballon de 800L et groupe électrogène de secours

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	3 Km
Supermarché	:	12 Km
Hypermarché	:	45 Km
Boulangerie	:	3 Km

Transports

Aéroport	:	45 Km
Gare SNCF	:	45 Km
Bus / Cars	:	Sur Place
Autoroute	:	45 Km

Services médicaux

Médecins	:	12 Km
Pharmacie	:	12 Km
Dentistes	:	12 Km
Hôpital	:	45 Km

Écoles

Maternelle	:	3 Km
Primaire	:	3 Km
Collège	:	14 Km
Lycée	:	45 Km
Scolaire	:	Sur Place

Loisirs et activités

- **Région riche et très touristique, tous loisirs sportifs et à quelques pas !**
- **Baignade, pêche, plages, Lac d'Issarlès et ses plaisirs nautiques**
- **VTT, cyclotourisme, ski de fond et randonnées dans les forets environnantes, champignons...tourisme vert**

Localisation & plan

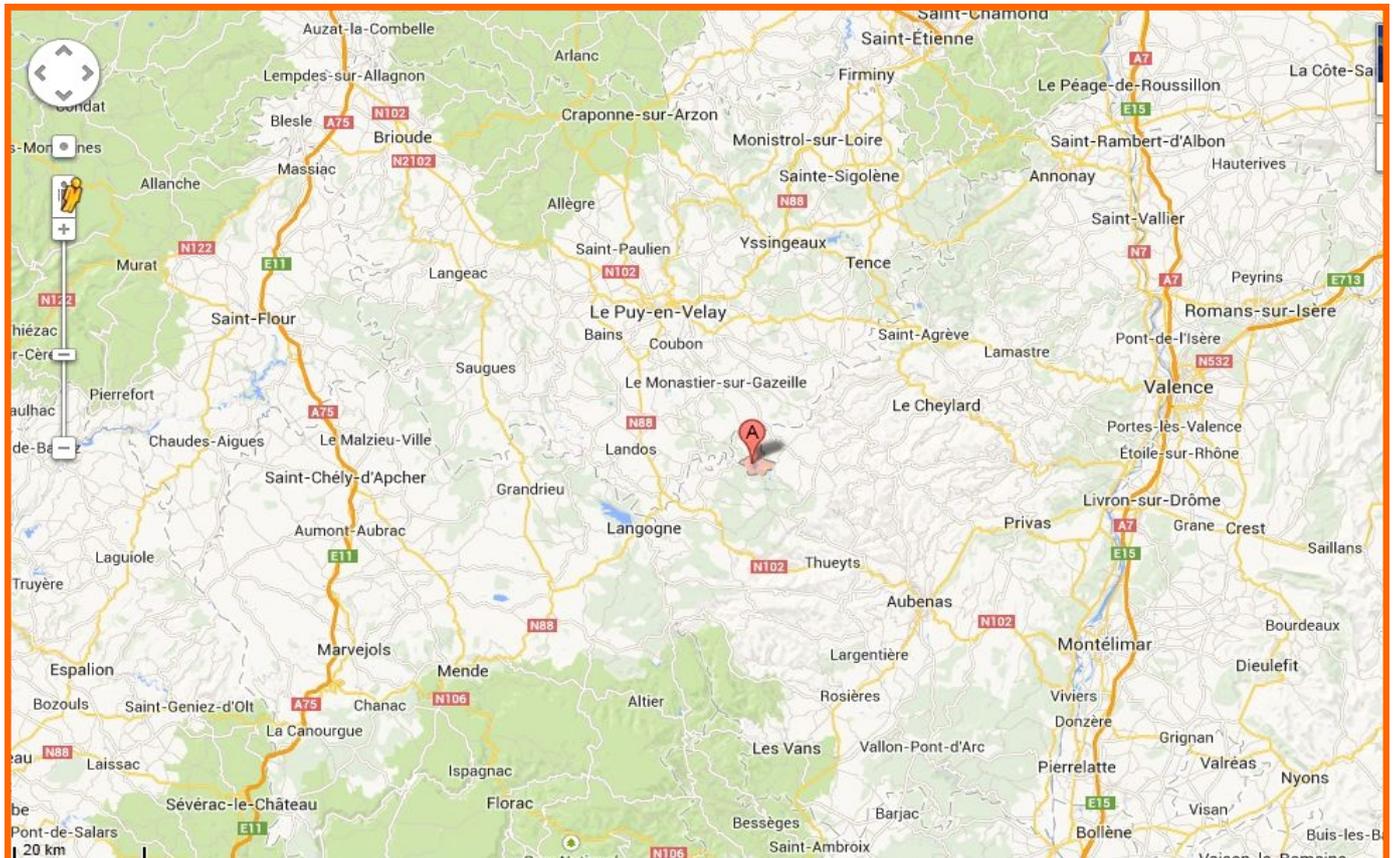
45 Km du Puy en Velay

103 Km de Valence

45 Km de l'Autoroute

52 Km d'Aubenas

Votre chaumière de charme
Une région très touristique !



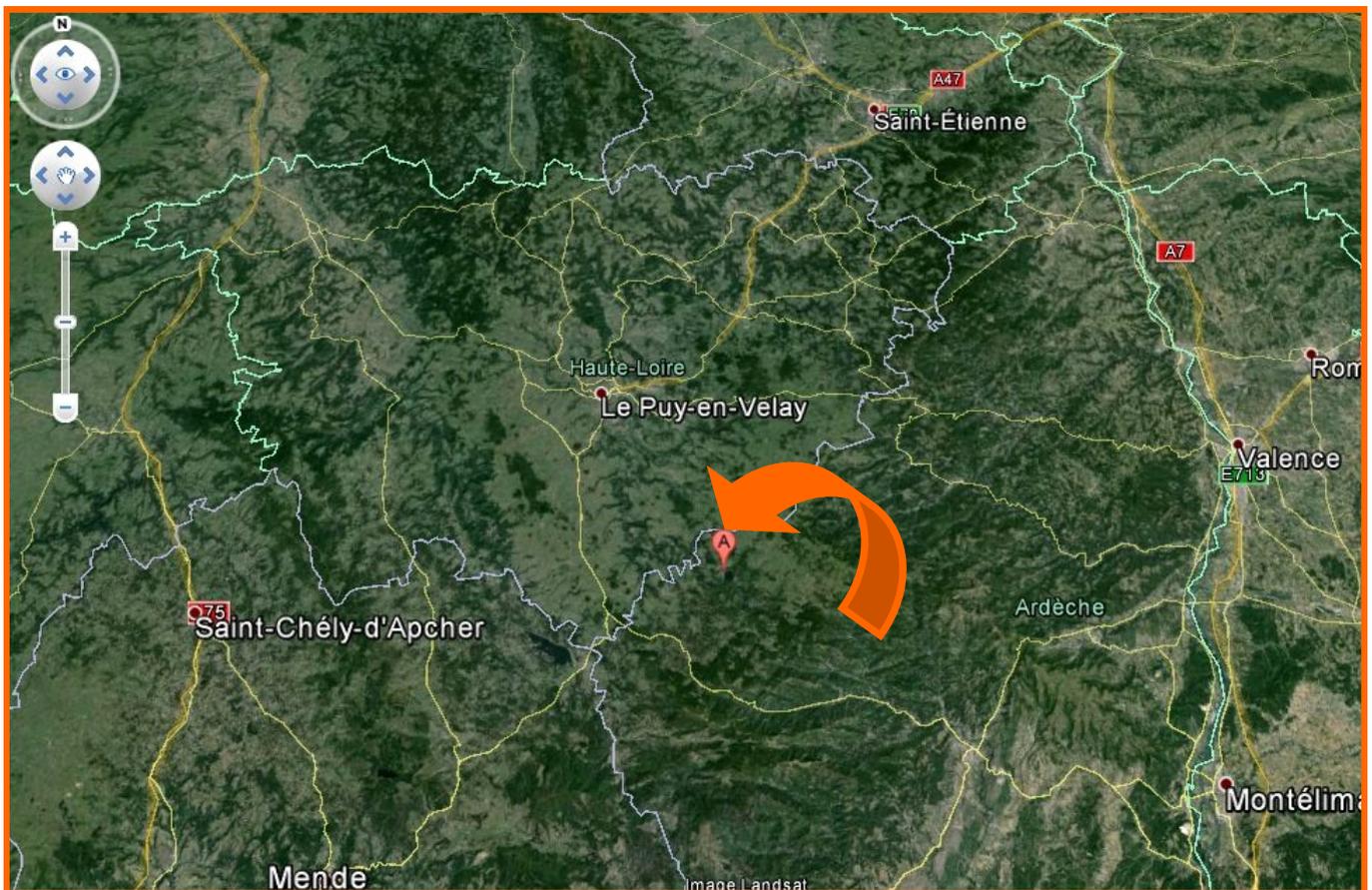
Vue satellite

50 Min du Puy en Velay

1H55 de Valence

50 Min de l'Autoroute

55 Min d'Aubenas





**Une chaumière de charme pour amoureux des grands espaces
140m² de bonheur sur un terrain paysagé de 1,63 Hectare !**





**A 1000 mètres d'altitude, au cœur d'un massif verdoyant
Une exposition maximale du levant au couchant face aux oiseaux...**





**Une belle terrasse pour vos déjeuners face à la nature
Vivement cet été pour profiter de ce jardin d'Eden**





**Le potager bio ravira les petits et les grands jardiniers
Le terrain est également piscinable selon vos souhaits !**





**Une vue extraordinaire sur le lac d'Issarlès
Joyau naturel du plateau Ardéchois**





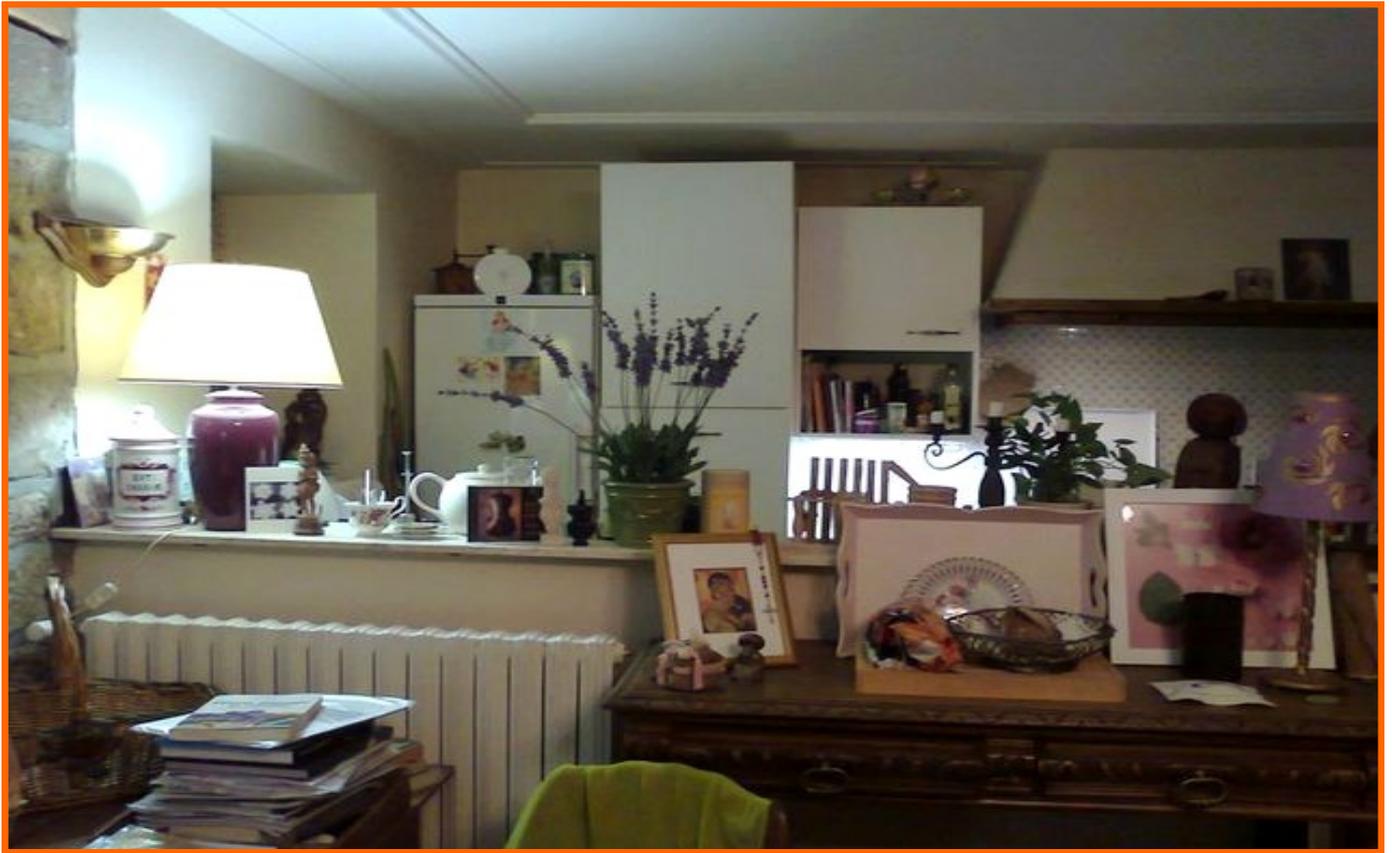
**Nous sommes dans une zone de pleine nature
Au sein d'un environnement préservé et authentique...**



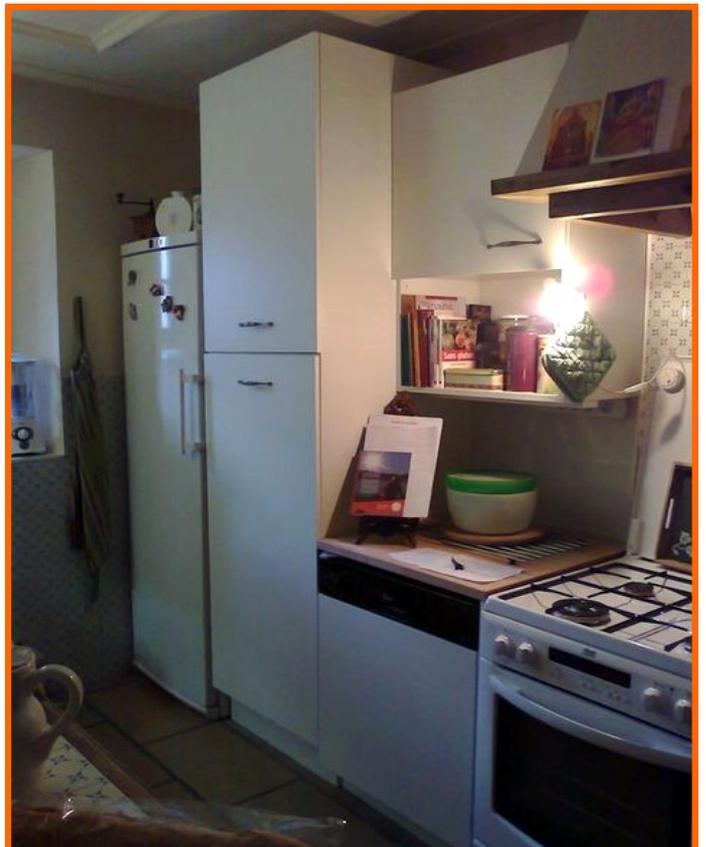


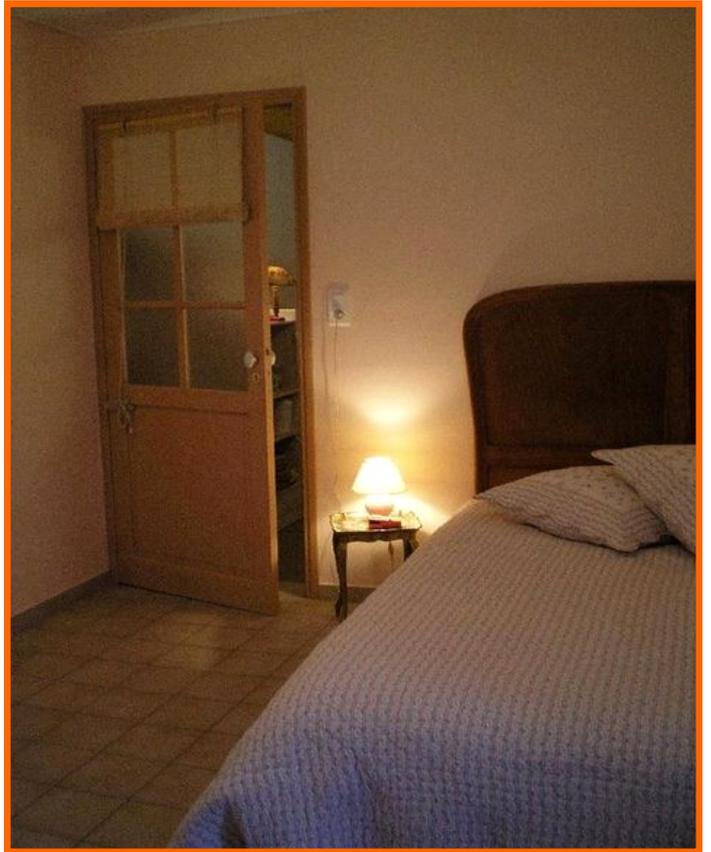
Une restauration amoureusement réalisée par ses propriétaires
Pièce de vie de 48m², chauffage central, cheminée Ardéchoise...





**Une très bonne isolation phonique et thermique
Double vitrage à 100% avec verres SECURIT**





**Des chambres confortables avec des placards intégrés
3 Chambres dont 2 suites parentales + Espace détente**





Encore quelques photos ?
+ Un grenier de 90m² aménageable en pièce de vie





**En été comme en Hiver, la magie opère
Votre visite s'impose au plus vite !**



Site de la commune :

<http://www.le-lac-d-issarles.fr/>

Informations sur l'Ardèche:

<http://www.ardeche-guide.com/>

Site de l'office de tourisme:

<http://www.coucouron-lacdissarles.com/>

