

Visite du bien : 260786

Localisation : Visan
Autoroute : A7 a 20 Km

Ville proche : Valréas à 9 Km
Aéroport : Lyon/Marseille

Une somptueuse villa d'architecte assise fièrement sur ses 15 000m² de tranquillité et la perle du jardin : une piscine naturelle « Bioteich » !

A seulement 20km de l'autoroute A7 de Bollène et 20 min de Vaison la Romaine, dans le Haut Vaucluse, limitrophe à la Drôme provençale se situe Visan, l'une des 4 communes de l'enclave des Papes. A la sortie du village et de toutes ses commodités, nous empruntons un chemin rural nous conduisant au cœur d'un site remarquable. Une fois stationné sur le grand parking jouxtant le garage de 25 m², nous découvrons cette somptueuse villa d'architecte de 170 m² habitables, assise fièrement sur ses 15 000 m² de tranquillité, au milieu des vignes, des lavandes et des chênes truffiers et profitant d'une vue imprenable sur les collines. En visitant les lieux vous serez émerveillé par la qualité de son environnement mais aussi par l'ensemble de ses prestations très soignées et haut de gamme. En témoigne dans un premier temps ses extérieurs d'un état irréprochable, sur ses 3 000 m² de jardin agrémenté de massifs fleuris, d'arbres fruitiers et irrigué par l'eau du forage, vous trouverez un ravissant bassin naturel de 100m² comprenant une baignade de 9 par 4 mètres, des plages en béton teinté pour les bains de soleil, l'ensemble étant entièrement sécurisé. Des terrasses exposées au Sud et au Nord vous permettront de profiter pleinement des joyaux de la nature selon les saisons. Dans un second temps, vous passerez le porche de l'entrée pour découvrir une demeure éblouissante, en effet sa luminosité traversante est délicieuse, obtenue grâce à des hauteurs sous plafonds mais également par ses tonalités sobres ainsi que ses nombreuses ouvertures donnant sur les terrasses. Son intérieur impeccable se partage entre un séjour doté d'une cheminée, communiquant directement avec la cuisine équipée, une salle de bains + douche ainsi que 2 chambres. Une superbe montée d'escalier en pierres du Lubéron vous invitera à accéder au niveau supérieur comprenant 2 chambres supplémentaires avec placards et une salle d'eau. Sur place de nombreux sentiers vous invitent à contempler à pied ou à vélo la campagne provençale et à proximité du plus important Marché aux Truffes d'Europe à Richerenches; visites et dégustations de vins; visite du château de Grignan, festivals des nuits de l'Enclave...

Type de bien : Maison Année de construction : 2004

Surface habitable : 170M² Garage : Oui Piscine : Oui

Surface du terrain : 15000M² Terrasses : Oui Parking : Oui

Prix de vente : 550 000 Euros



Rez-de-Chaussée

Entrée	Hall d'entrée de 9,60m²
Cuisine	1, de 15m² Entièrement équipée
Séjour	44m² Avec une cheminée
Chambres	1 avec placard de 16,70m² 1 de 15m²
Salle de bains	1 Entièrement aménagée
WC	2
Annexes	1 cellier + Une buanderie avec douche

1^{er} Etage

Chambres	2, avec placards (12,60m² + 12,60m²)
Salle d'eau	1
WC	1

Détails du bien

Exposition	Sud
Structure du bien	Maçonnerie de 0,20
Charpente	Fermette
Chauffage	Géothermie au RDC + Convecteurs radian 1er étage
Couverture	Tuiles provençales
Revêtements de sols	Carrelage classe V
Revêtements muraux	Peinture
Ouverture	PVC en double vitrage
Piscine	Bassin naturel Bioteich 9X4m-Profondeur 1.60m
Cheminée	Ouverte
Observations	• Aspiration centralisée • Arrosage automatique • 3 terrasses carrelées • Parking voitures • Télésurveillance • Une terrasse béton teinté

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	4.5 Km
Supermarché	:	8,2 Km
Hypermarché	:	11 Km
Boulangerie	:	4,5 Km

Transports

Aéroport	:	186 Km
Gare SNCF	:	31 Km
Bus / Cars	:	2,5 Km
Autoroute	:	A7 à 20 Km

Services médicaux

Médecins	:	4,5 Km
Pharmacie	:	4,5 Km
Dentistes	:	9 Km
Hôpital	:	9 Km

Écoles

Garderie, crèches	:	4.5 Km
Maternelle	:	4.5 Km
Primaire	:	4.5 Km
Collège	:	9 Km
Lycée	:	20 Km

Loisirs et activités

- **Nombreux sentiers pédestres, VTT, plus important Marché aux Truffes d'Europe à Richerenches, visites et dégustations de vins, visite du château de Grignan, festivals des nuits de l'Enclave...**

Localisation & plan

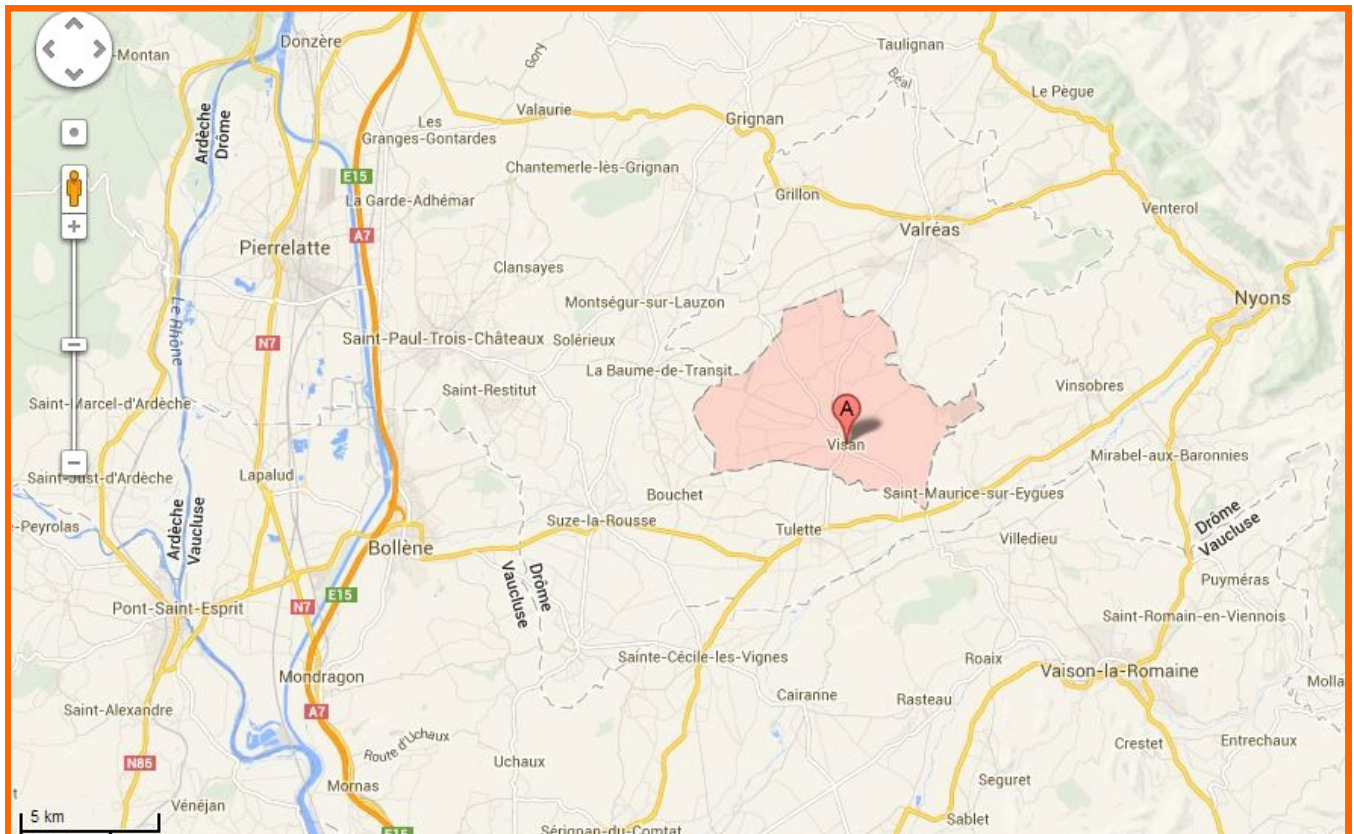
9 Km de Valréas

30 Km d'Orange

20 Km de l'Autoroute A7
20 Km de Vaison la Romaine

40 Km de Montélimar

Visan : Un emplacement idéal ...
A proximité de toutes commodités



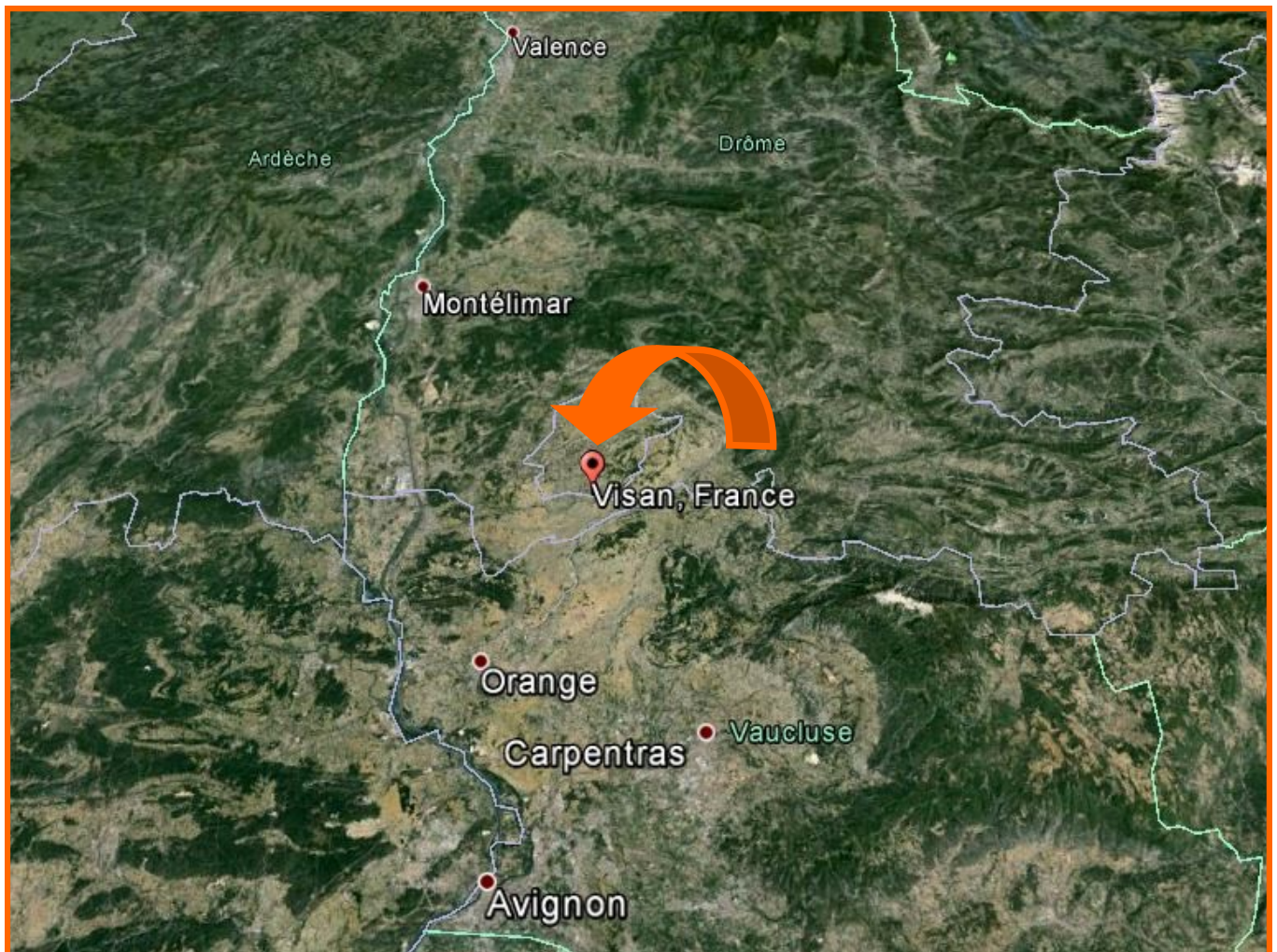
Vue satellite

10 Min de Valréas

40 Min d'Orange

20 Min de l'Autoroute A7
20 Min de Vaison la Romaine

45 Min de Montélimar





**A la sortie du village et proche de toutes ses commodités
Un chemin nous conduit au cœur d'un site remarquable ...**





Un grand parking pour vos voitures + un garage de 25m²
Votre villa d'architecte de 170m² implantée un terrain de 15000m²





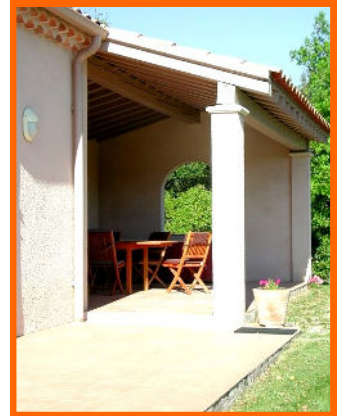
**Au milieu des vignes, des lavandes et des chênes truffiers...
Offrant une vue imprenable sur les collines !**





**Des terrasses exposées au Sud et au Nord,
Vous permettront de profiter de la nature selon les saisons**



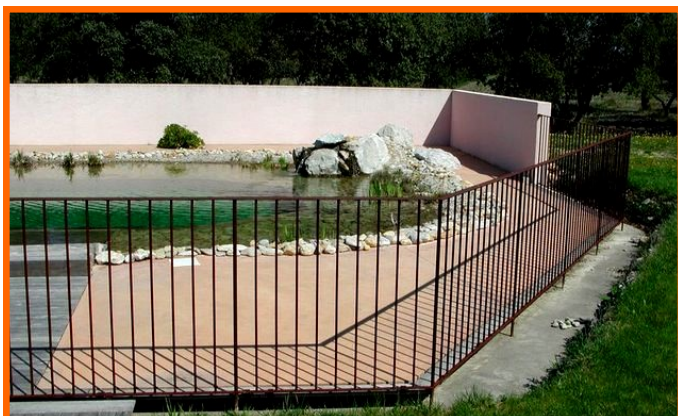
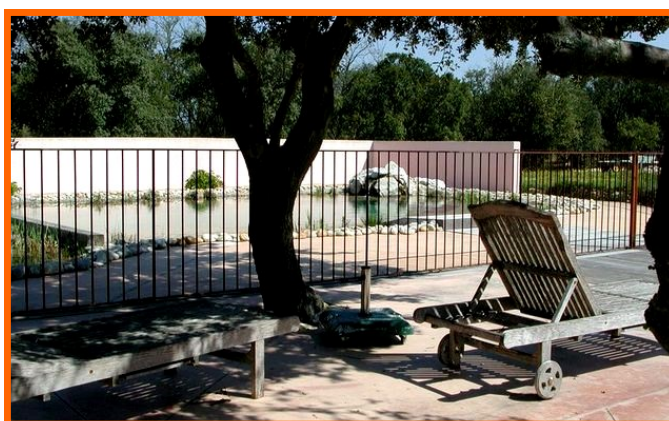


**Vous serez émerveillé par la qualité de son environnement
Et par l'ensemble de ses prestations haut de gamme !**





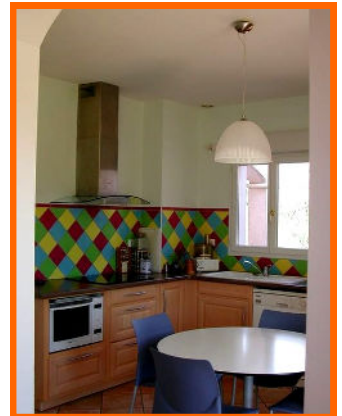
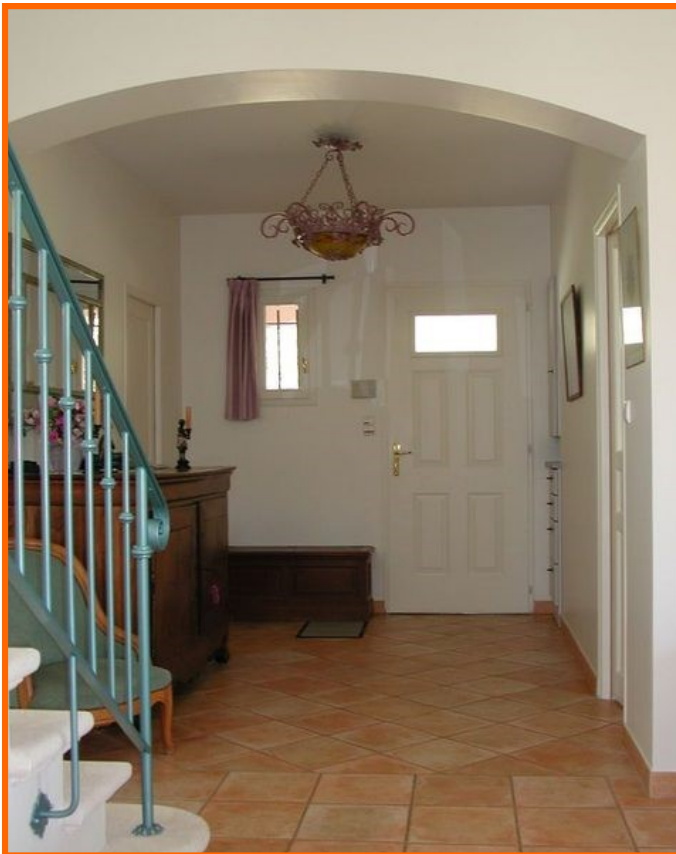
**Sur ses 3000m² de jardin agrémenté de massifs fleuris,
Vous trouverez une ravissante piscine naturelle « Bioteich »**





Zoom sur le bassin, sécurisé pour vos enfants !



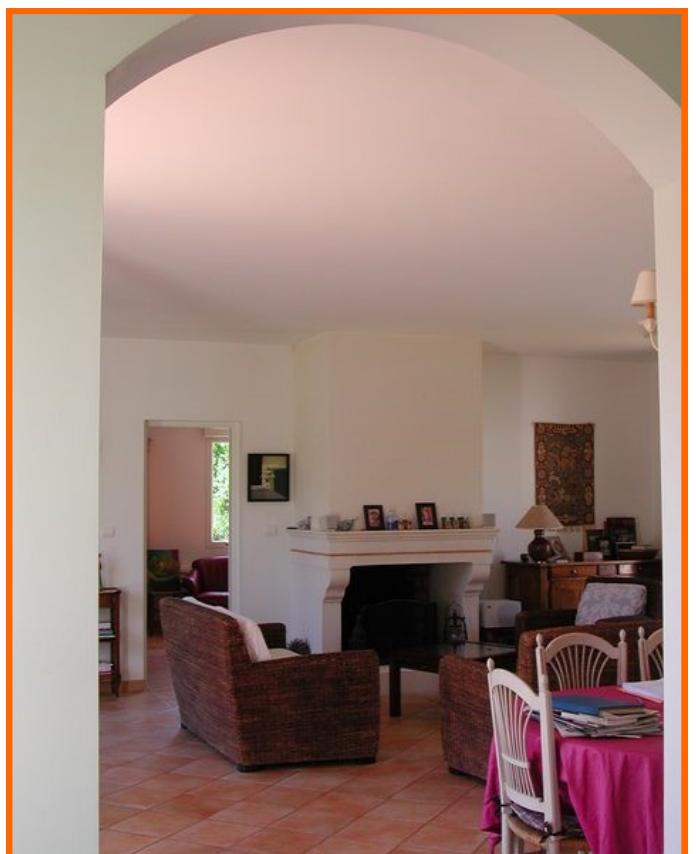
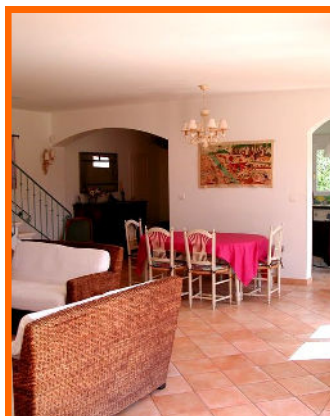
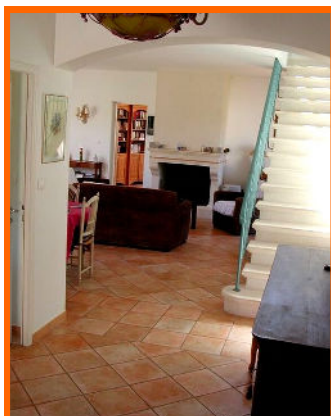


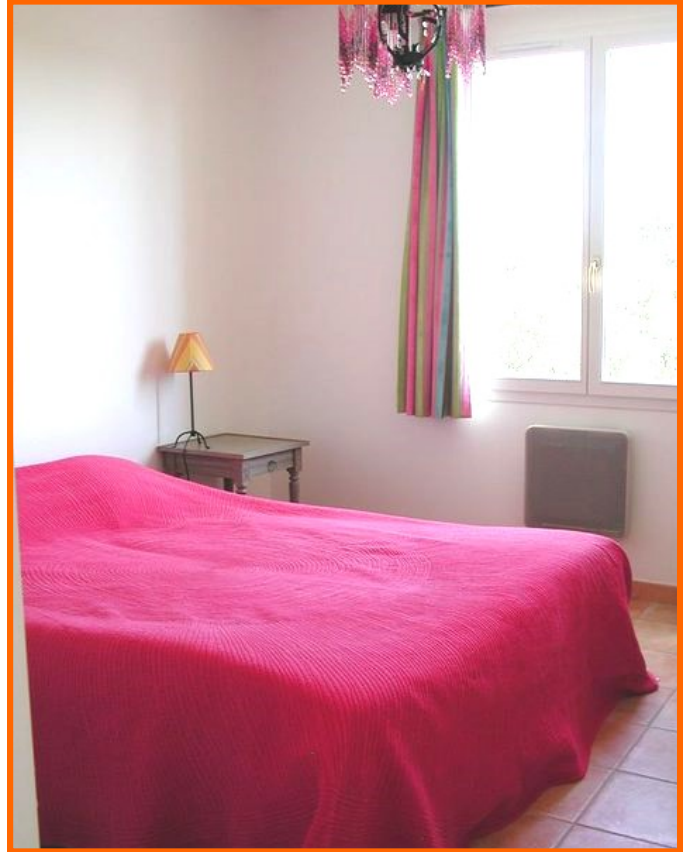
Chauffage au sol par pompe à chaleur au rez-de-chaussée
Une luminosité délicieuse grâce à de belles hauteurs sous plafonds...





**Son agencement s'organise autour d'un séjour avec cheminée
Communiquant avec la cuisine entièrement équipée !**





4 chambres lumineuses et 2 pièces d'eaux régissent l'espace nuit
Assez d'espace pour loger toute votre petite famille confortablement



Quelques informations complémentaires:

TAXES FONCIERES 2013 : 1 560 €

SURFACES - V I S A N

(Construction et non loi Carrez)

REZ DE CHAUSSEE

HALL D'ENTREE	9,60	H S P	2,70
SEJOUR - SALON	44,02	H S P	2,70
CUISINE	15,03	H S P	2,70
CHAMBRE 1	16,72		
CHAMBRE 2	15,00		
SALLE DE BAINS + WC	7,81		
PLACARDS	2,37		
DEGAGEMENT	5,24		
BUANDERIE	4,92		
COULOIR	3,46		
CELLIER	4,00		
W C	2,06		
VESTIAIRE /ZONE SECHOIR	2,73		

132,96

E T A G E

CHAMBRE 3 + PLACARDS	12,65
CHAMBRE 4 + PLACARDS	12,65
DEGAGEMENT	7,63
CABINET DE TOILETTE	3,41
W C	1,43

37,77

170,73

A U T R E S

GARAGE/ATELIER	25,38
TERRASSE COUVERTE	24,96
PORCHE D'ENTREE	4,73
TERRASSE SUD	28,00
TERRASSE NORD	16,92

99,99

En savoir plus sur la commune ?

Site de la commune :

<http://www.visan-mairie.com/>

Informations sur le Vaucluse :

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

• DPE

