

Visite du bien : 268472

Localisation : Montrigaud
Autoroute : A 49 à 25 Minutes

Ville proche : Saint-Marcellin
Aéroport : 25 Minutes

En position dominante et dans un havre de paix, une propriété de 210 m² avec de nombreuses dépendances sur un terrain de 2,60 hectares !

Montrigaud est une petite commune française située dans le département de la Drôme en région Auvergne-Rhône-Alpes. Ce village situé entre vallée de l'Herbasse et Chambarans possède un cadre de vie préservé. On y trouve un étang communal pour les pêcheurs de tanches, perches, gardons et autres brochets, une forêt pour les cueilleurs de champignons et de nombreux sentiers balisés pour les amateurs de randonnées, dont le GR de Saint Jacques de Compostelle. Montrigaud est situé à 24 km au nord de Romans-sur-Isère, 8 km au de Roybon dans l'Isère, 14 km au sud-ouest d'Hauterives et 15 km au sud du Grand-Serre qui est le chef-lieu de canton. Découvrons à présent cette belle propriété. Nous arrivons au bout d'un petit chemin sans issue et sommes immédiatement sous le charme de cette belle maison située en position dominante avec une vue imprenable sur Dame nature. Un véritable havre de paix, certains diront "un petit Paradis", nous sommes sensibles à ce cadre serein et bucolique. Nous prenons le temps en compagnie des propriétaires de découvrir le terrain de 2,6 hectares. De grands espaces, une prairie pour parfaire votre swing ou accueillir vos chevaux, un bois de 0,6 Ha pour entretenir les 2 poêles à bois de la maison, une source et son bassin pour prendre soin de votre futur potager, une grange non attente de 60 m² modulable selon vos désirs, un abri de 40 m² attenant à la maison et servant à ce jour de garage, une dépendance de 15 m², un terrain en partie constructible, décidément rien ne manque... Cet ancien corps de ferme en pierres du pays du XIXe siècle a été rénové avec amour et soins et dans les règles de l'art par ses propriétaires actuels et dévoile une surface habitable de 210 m² et de 260 m² utiles. Edifiée sur 3 niveaux, la vie s'organise délicieusement au rez-de-chaussée : Une grande cuisine campagnarde avec un poêle à bois, une pièce de vie chaleureuse avec un second poêle très performant, une cave pour prendre soin de vos précieux nectars (avec la possibilité de faire une chambre) une salle d'eau aménagée et la chaufferie. Montons au 1^{er} étage pour découvrir 3 chambres (de 10,50 m² à 13,50 m²) un bureau de 7,5 m², un dressing et une salle de bains à finir d'aménager. Une pièce est aussi disponible pour la création d'une 4^{ème} chambre. Le niveau supérieur est entièrement aménageable selon vos besoins : Appartement indépendant ou gîte (possibilité de création d'un accès vers l'extérieur) chambres supplémentaires, la seule limite d'exploitation sera votre imagination... Côté technique : Les ouvertures sont neuves et en double vitrage (2014) la façade à été refaite en 2013, la charpente et la toiture en 2005, l'électricité en 2014, l'assainissement est aux normes avec un jardin d'assainissement réalisé en 2016. Le chauffage est assuré par une chaudière au fuel avec en complément les 2 poêles à bois. Les peintures sont écologiques, la maison est très saine et seuls quelques travaux de finitions sont à prévoir. Côté pratique : A seulement 1H00 de Grenoble, 1H15 de Lyon, 50 Min de Valence, 35 Min de Romans sur Isère et de sa gare TGV et à 30 Min de l'aéroport de Grenoble Isère. Votre nouvelle vie commence dans la Drôme !

Type de bien	: Propriété	Dépendances	:	Oui
Surface habitable	: 210 M ²	Source	: Oui	Garage : Oui
Surface du terrain	: 2,6 HA	Cave	: Oui	Chambres : 3/4

Prix de vente : 310 000 Euros



Le Rez-de-chaussée

Entrée	1
Cuisine	1, Aménagée (Avec un poêle à bois)
Pièce de vie	Une pièce de vie très chaleureuse (Avec un second poêle très performant)
Cave	Oui (Modulable en chambre supplémentaire)
Salle d'eau	1, Aménagée
WC	1
Chaufferie	1

Au 1er étage

Pallier	Oui
Chambres	3 (De 10,50 m² à 13,50 m²)
Bureau	1, de 7,50 m²
Dressing	1, Aménagé
Salle de bains	1 (A finir d'aménager)

Au dernier niveau

Observations	Le niveau supérieur est entièrement aménageable selon vos besoins : Appartement indépendant ou gîte (possibilité de création d'un accès vers l'extérieur) chambres supplémentaires, la seule limite d'exploitation sera votre imagination...
---------------------	--

Détails du bien

Exposition	Plein sud
Structure du bien	Galets et pisé
Charpente	Traditionnelle refaite en 2005
Couverture	Tuiles mécanique Redland refaite en 2005
Ouvertures	Double vitrage PVC et bois de 2014
Chauffage	Chauffage central au fuel Cuve PVC de 2000 Litres
Poêles	2
Parking	Oui
Source	Oui, intarissable Avec un bassin
Potager	La place ne manque pas...
Observations	• La façade à été refaite en 2013 et l'électricité en 2014 • Les peintures sont écologiques • L'assainissement est aux normes avec un jardin d'assainissement réalisé en 2016 • Un abri de 40 m² attenant à la maison et servant à ce jour de garage • Une dépendance de 15 m², un terrain en partie constructible

Commodités & environnement

Commerces

De proximité :	Roybon à 7,6 Km
Supermarché :	Roybon à 7,6 Km
Hypermarché :	Chatte à 17 Km
Boulangerie	Roybon à 7,6 Km

Transports

Aéroport :	26 Km
Gare SCNF :	26 Km
Gare TGV :	28 Km
Bus / Cars :	Roybon à 7,6 Km
Autoroute :	A 49 à 25 Min

Services médicaux

Centre Médical :	Roybon à 7,6 Km
Pharmacie :	Roybon à 7,6 Km
Dentiste :	Roybon à 7,6 Km
Hôpital :	Romans-sur-Isère

Écoles

Garderie, crèches :	Roybon à 7,6 Km
Maternelles :	Roybon à 7,6 Km
Primaires :	Roybon à 7,6 Km
Collèges :	15 Km
Lycées :	26 Km

Loisirs et activités

- Proche du Massif du Vercors avec toutes les activités nordiques
- Tous loisirs et sports à quelques pas, randonnées, VTT, équitation, pêche, parapente...
- Ce village situé entre vallée de l'Herbasse et Chambarans possède un cadre de vie préservé. On y trouve un étang communal pour les pêcheurs de tanches, perches, gardons et autres brochets, une forêt pour les cueilleurs de champignons et de nombreux sentiers balisés pour les amateurs de randonnées, dont le GR de Saint Jacques de Compostelle
- Un étang de pêche à louer à 800 mètres de la propriété

Localisation & plan

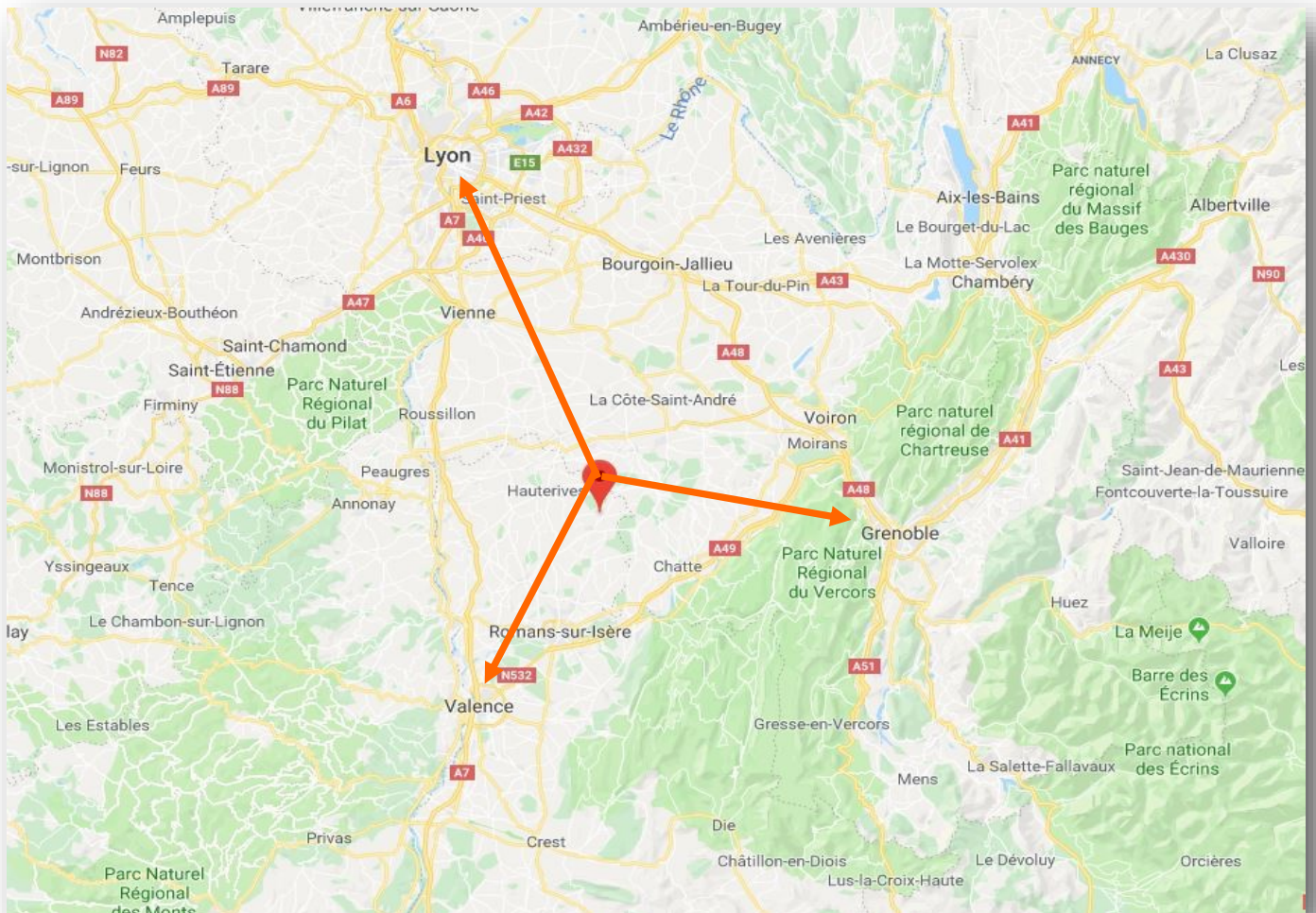
40 km de Valence

70 km de Grenoble

90 km de Lyon

24 km de Saint-Marcellin

Une situation dominante !



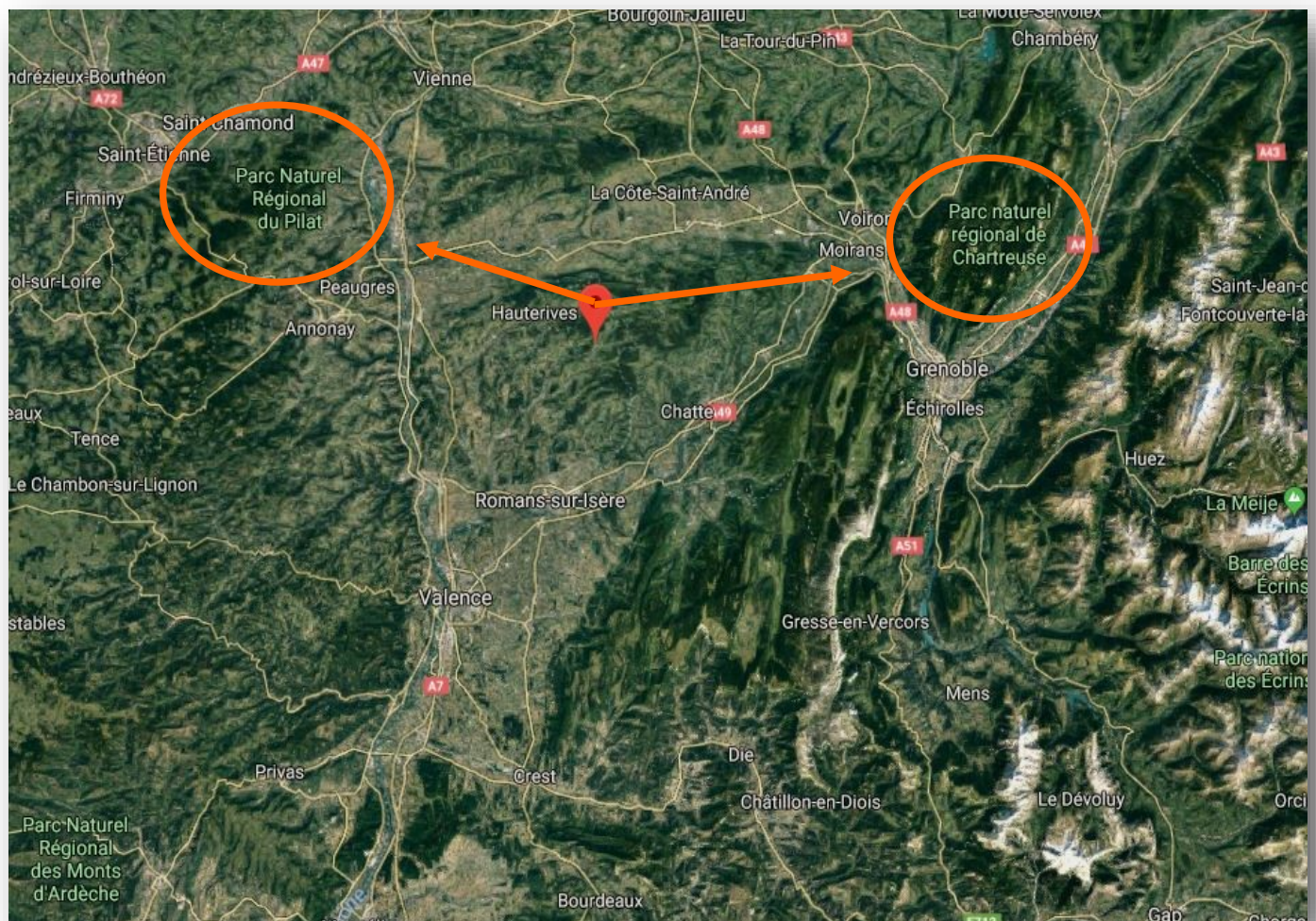
Vue satellite

40 Min de Valence

55 Min de Grenoble

1H10 de Lyon

25 Min de Saint-Marcellin





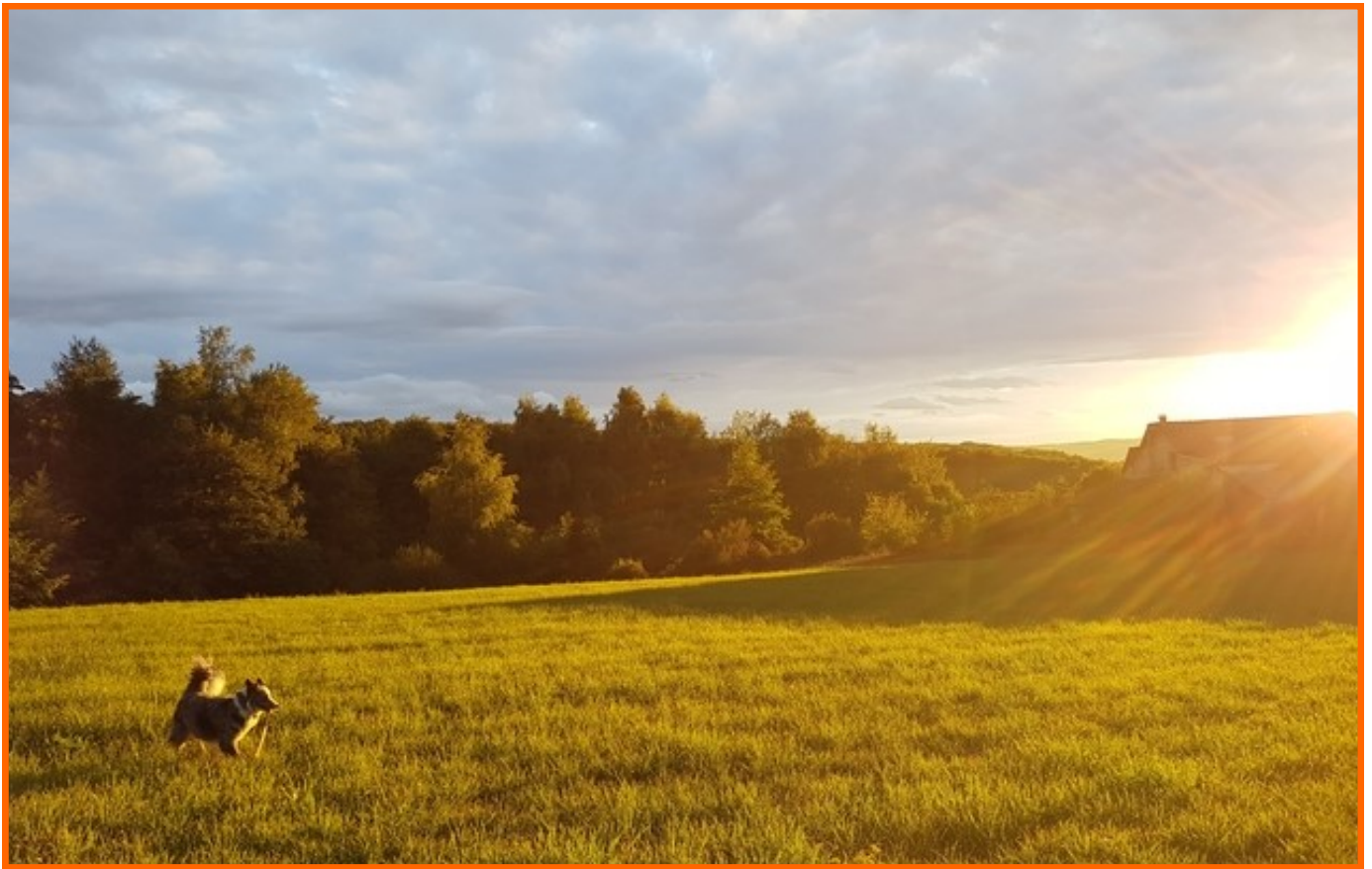
En position dominante et dans un havre de paix
Une propriété de 210 m² avec de nombreuses dépendances
Un terrain de 2,60 HA offrant une vue époustouflante sur Dame Nature !





Une grange non attenante de 60 m² modulable selon vos désirs
Un abri de 40 m² attenant à la maison et servant à ce jour de garage
Une source coule sur la propriété, elle prendra soin de vos plantations





**Une prairie pour parfaire votre swing ou accueillir vos chevaux
Un bois de 0,6 Ha pour alimenter les 2 poêles à bois
Un terrain en partie constructible, décidément rien ne manque...**





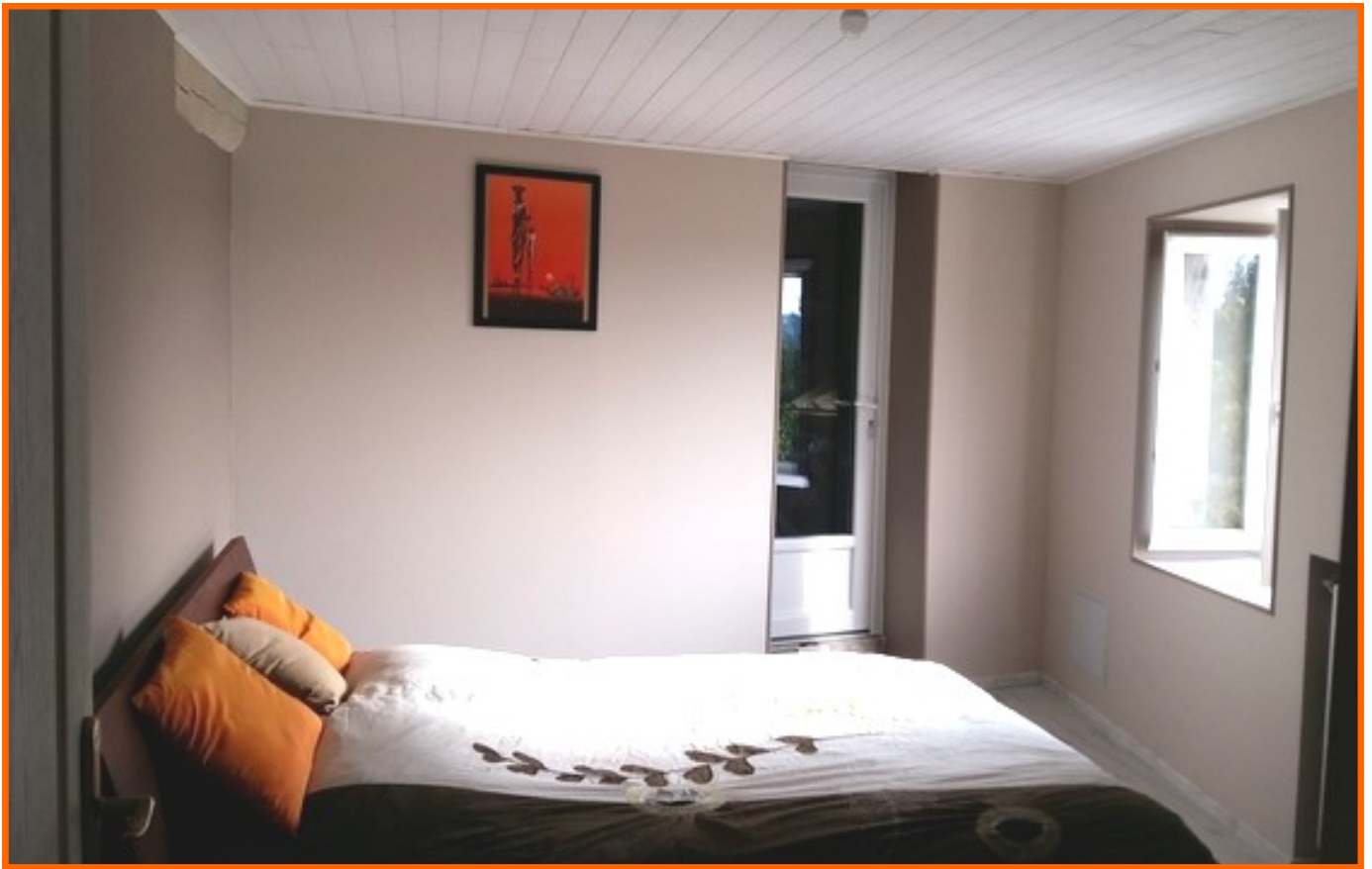
**Une grande cuisine campagnarde avec un poêle à bois
Les peintures sont écologiques, la maison est très saine
Les ouvertures sont neuves et en double vitrage (2014)**





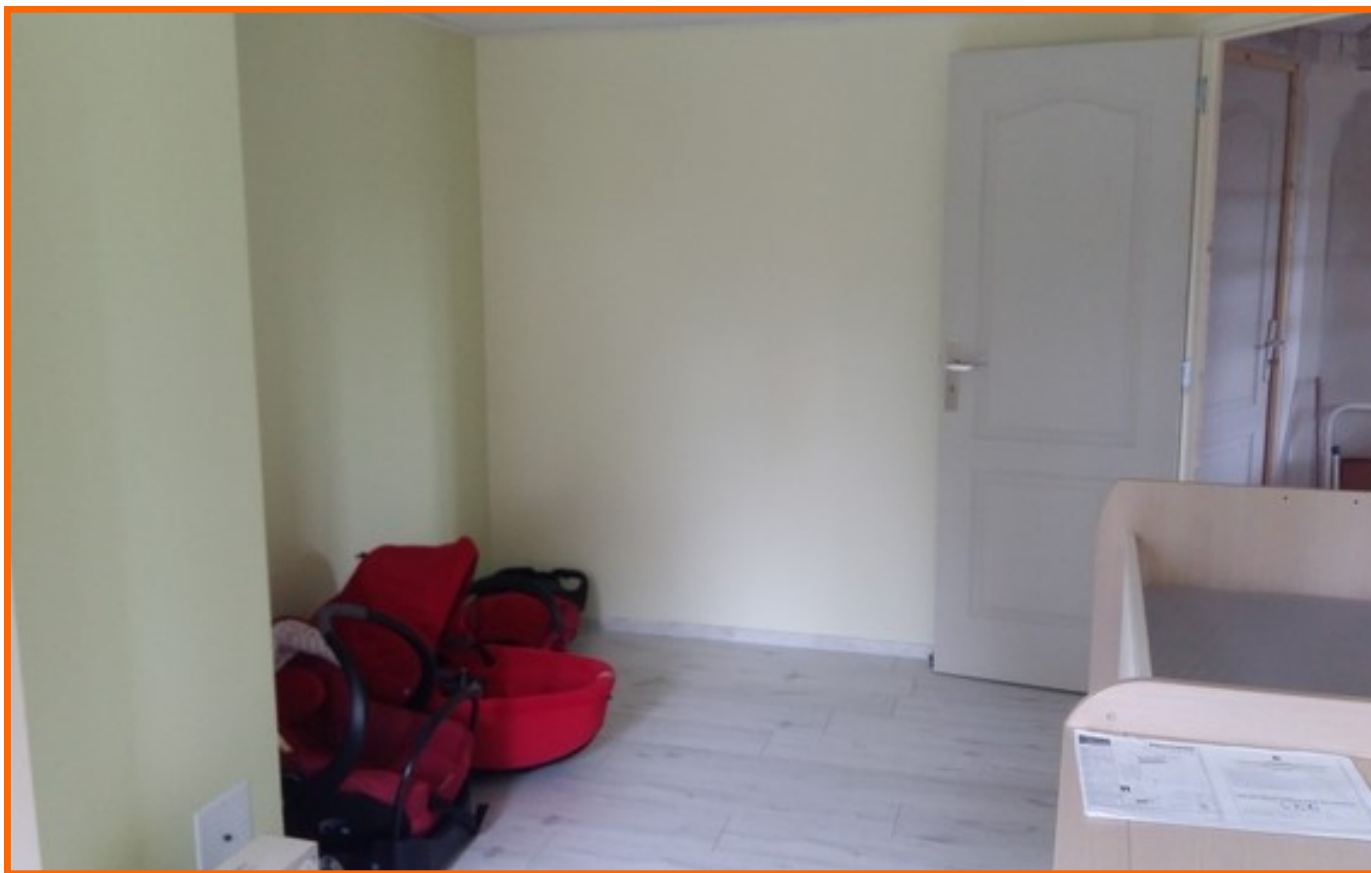
Une pièce de vie chaleureuse avec un second poêle très performant
Une cave pour prendre soin de vos précieux nectars
La salle d'eau aménagée et la chaufferie complètent ce niveau





**Montons au 1^{er} étage pour découvrir 3 chambres (de 10,50 m² à 13,50 m²)
Un bureau de 7,5 m², un dressing
Et une salle de bains à finir d'aménager**





Encore quelques photos ?





Juste pour le plaisir !



En savoir plus sur la Région?

Informations sur le Parc Naturel de Chambaran :

<https://www.parcdechambaran.fr/>

Informations sur Wikipédia :

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Montrigaud>

Informations sur la région :

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

