

Visite du bien : 38648

Localisation : Romagnieu
Autoroute : A 43 à 3 Km

Le Pont-de-Beauvoisin à 4 Km
Aéroport : Lyon à 60 Km

Un fort potentiel pour cette propriété de charme avec dépendances implantée sur un jardin d'Eden de 2090 m² !

Dans un petit hameau très calme et proche de toutes les commodités, nous vous proposons de découvrir cette élégante maison de caractère en pisé rénovée avec beaucoup de goût et avec des techniques écologiques. Le jardin d'une surface de 2090 m² est entièrement paysagé avec de nombreuses essences et variétés. Inspiré des jardins japonais, c'est une véritable invitation à la détente et à la méditation : Pont de bois et de pierre, un kiosque pour se ressourcer, une bamboueraie, ici et là des espaces détente, un puits, un jardin Zen, décidément rien ne manque... Une grande dépendance en pisé d'une surface de 270 m² est également à votre disposition. Elle comprend une salle de réception de 35 m² entièrement aménagée (avec un chauffage électrique au sol et une belle hauteur sous plafond) un atelier d'artiste de 21 m² avec mezzanine (avec point d'eau, poêle à bois et un chauffage au sol indépendant de la salle de réception) De nombreuses possibilités d'exploitations sont à votre disposition : Gîte ou chambres d'hôtes (située sur le chemin de Compostelle) atelier d'artiste ou de bricolage, espace détente avec spa et jacuzzi, appartements indépendants, la seule limite d'exploitation sera votre imagination. La maison principale édifée en 1887 (ancienne ferme à tabac) propose une surface habitable de 180 m². La vie s'organise délicieusement au rez-de-chaussée : une entrée spacieuse, une belle pièce de vie de 37 m² avec un plancher en chêne massif, un poêle à bois, et une baie vitrée ouvrant sur le jardin. La cuisine indépendante de 17 m² est entièrement aménagée et dispose d'un espace repas. Enfin, un bureau de 16 m², une salle d'eau et les toilettes complètent ce niveau. Au 1er étage, vous découvrirez 3 jolies chambres entièrement aménagées (la première de 18 m², la seconde de 16 m² et la troisième de 15 m² avec salle de bains et baignoire) plus un studio indépendant avec une cuisine de 14 m², une chambre de 17 m² et une salle de bains avec baignoire et WC. Les enduits sont écologiques et fait à la chaux, terre et peinture d'argile. Le niveau supérieur nous conduit aux combles de 87 m² et sont pré-aménagés avec l'eau et l'électricité. Côté technique : le chauffage est assuré par une chaudière au fuel avec 2 cuves de 1000 litres. Toutes les ouvertures sont en double vitrage PVC donc sans entretien (2014) La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles mécaniques. Côté pratique : Au sous-sol : 2 caves dont une voutée ainsi qu'une buanderie, un vaste parking extérieur permettra d'accueillir vos visiteurs. Il ne reste plus que votre future visite pour un coup de cœur inévitable !

Type de bien : Propriété La dépendance en pisé : 270 m²

Surface habitable : 180 M² Caves : 2 Poêle à bois : Oui

Surface du terrain : 2090 M² Parking : Oui Terrasses : Oui

Prix de vente : 340 000 Euros



La maison principale : Le Rez-de-chaussée

Entrée	Une entrée spacieuse
Cuisine	Une cuisine indépendante de 17 m² (Entièrement aménagée et avec un espace repas)
Pièce de vie	Une belle pièce de vie de 37 m² Avec un plancher en chêne massif
Poêle à bois	Oui
Bureau	1, de 16 m²
Salle d'eau	1
WC	1

Au 1er étage

Chambres	3 jolies chambres entièrement aménagées (18 m²,16 m²,15 m²) NB : La troisième avec salle de bains et baignoire
Le studio	<ul style="list-style-type: none"> • Une cuisine de 14 m² • Une chambre de 17 m² • Une salle de bains avec baignoire et WC

Une grande dépendance en pisé de 270 m²

Salle de réception de 35 m²	<ul style="list-style-type: none">• Elle est entièrement aménagée• Avec un chauffage électrique au sol• Et une belle hauteur sous plafond
Atelier d'artiste de 21 m²	<ul style="list-style-type: none">• Avec une mezzanine• Il dispose d'un poêle à bois• Chauffage au sol indépendant• Un point d'eau
Observations	<ul style="list-style-type: none">• De nombreuses possibilités d'exploitations sont à votre disposition :• Gîte ou chambres d'hôtes (située sur le chemin de Compostelle) atelier d'artiste ou de bricolage, espace détente avec spa et jacuzzi, appartements indépendants, la seule limite d'exploitation sera votre imagination !

Détails du bien

Exposition	Est/Sud/Ouest
Structure du bien	Pisé de 1887
Charpente	Traditionnelle
Couverture	Tuiles mécaniques
Ouvertures	Double vitrage en PVC de 2014
Chauffage	Chauffage central au fuel (2 cuves de 1000 Litres)
Sols	Parquets massifs ou parquets flottants
Parking	Un vaste parking extérieur
ADSL	Oui
Terrasses	Terrasses naturelles au jardin
Sous-sol	2 caves dont une voutée
Buanderie	1
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Un kiosque pour se ressourcer • Pont de bois et de pierre • Une bamboueraie • Ici et là des espaces détente • Un puit • Un jardin Zen • Les combles de 87 m² sont pré-aménagés avec l'eau et l'électricité • Les enduits sont écologiques et fait à la chaux, terre et peinture d'argile

Commodités & environnement

Commerces

De proximité :	2 Km
Supermarché :	4 Km
Hypermarché :	4 Km
Boulangerie :	2 Km

Transports

Aéroports :	Lyon à 60 Km Voglans à 35 Km Genève à 110 Km
Gares SCNF :	La Tour du Pin à 16 Km St André le Gaz à 12 Km Pont de Beauvoisin à 4 Km TGV Chambéry à 30 Km
Bus :	3 Km
Autoroute :	A 43 à 3 Km

Services médicaux

Médecin :	4 Km
Pharmacie :	4 Km
Dentiste :	4 Km
Hôpital :	4 Km

Écoles

Garderie :	Au village
Maternelle :	Au village
Primaires :	3 Km
Collèges :	3 Km
Lycées :	3 Km

Loisirs et activités

- Tous sports nautiques à proximité (Lac d'Aiguebelette, lac de Romagnieu, lac de Paladru, Les Echelles)
- Proche du Massif de la Chartreuse : Ski de piste et fond, raquettes, parapente, via ferrata...

Localisation & plan

30 km de Chambéry

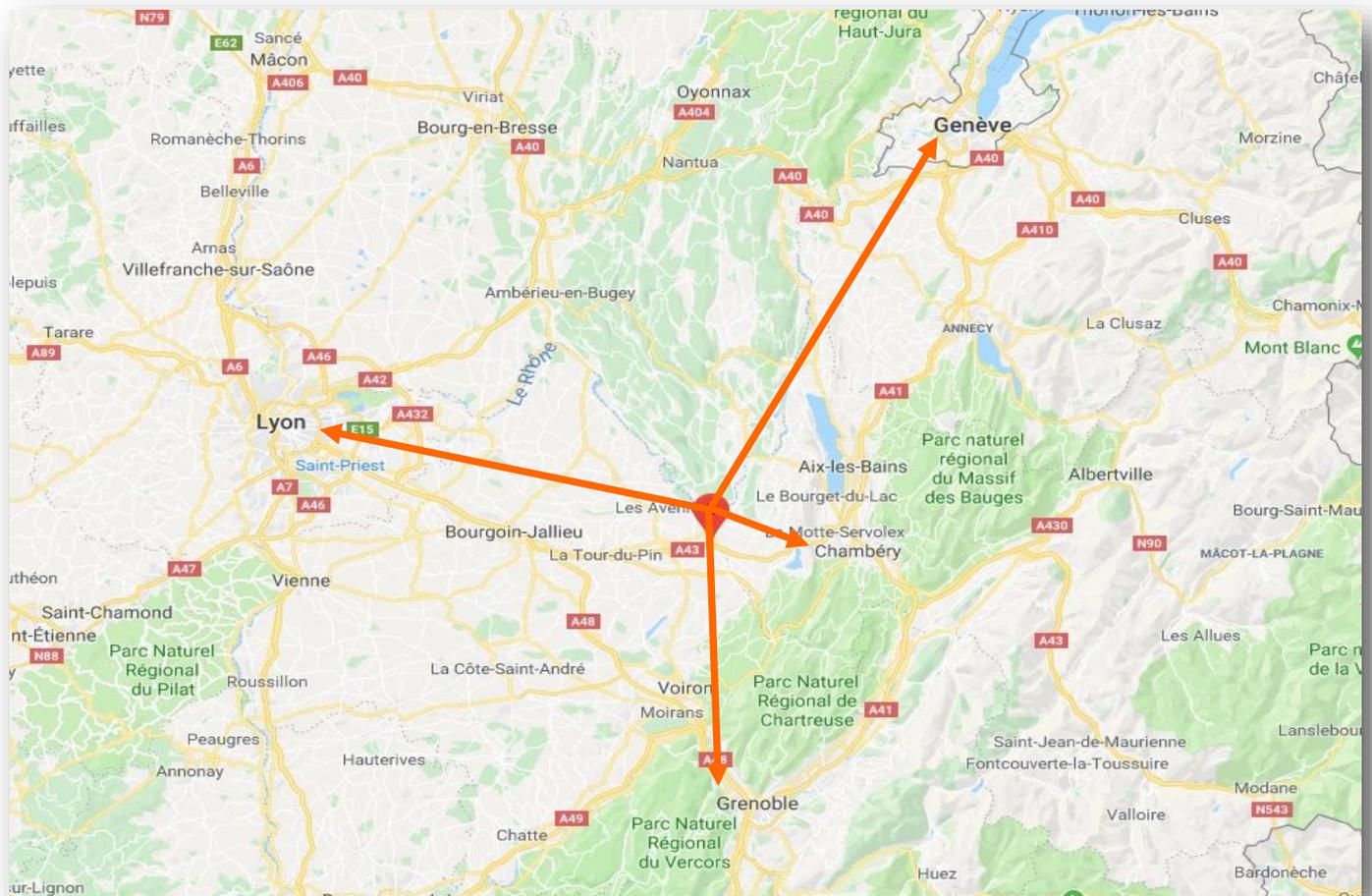
80 km de Lyon

74 km de Annecy

50 km de Grenoble

130 Km de Genève

Bienvenue à Romagnieu !



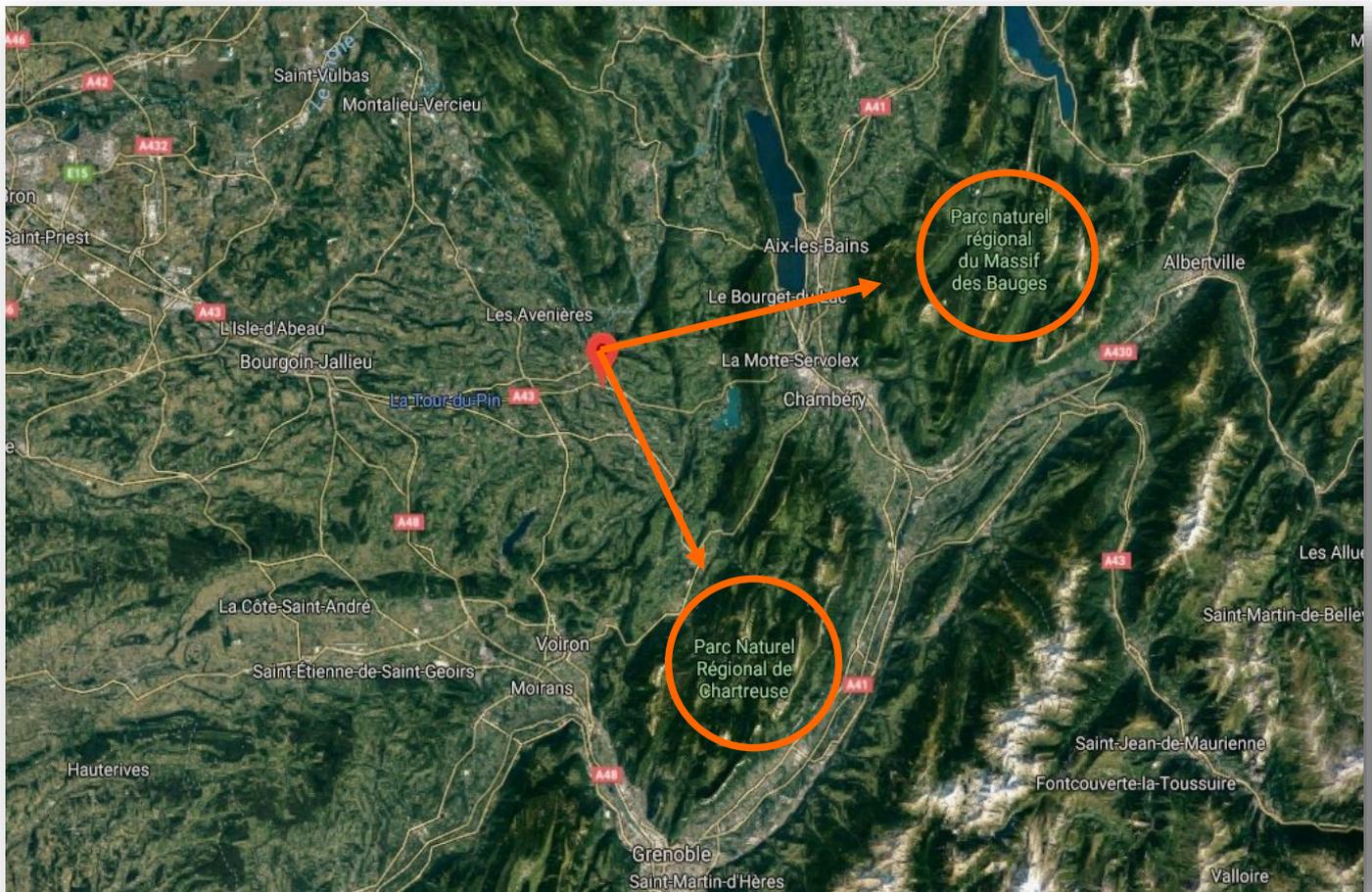
Vue satellite

35 Min de Chambéry

55 Min de Lyon

55 Min de Annecy
1H20 de Genève

50 Min de Grenoble





**Un fort potentiel pour cette propriété de charme de 180 m²
Avec une grande dépendance en pisé d'une surface de 270 m²
Implantée sur un jardin d'Eden de 2090 m²**





**Inspiré des jardins japonais, c'est une véritable invitation à la détente
Avec de nombreuses essences et variétés
Pont de bois et de pierre, un puits, un kiosque pour se ressourcer...**





**Ici et là des espaces détente
Un jardin Zen avec une dépendance, une bamboueraie
Décidément rien ne manque...**





Une salle de réception de 35 m² entièrement aménagée
Un atelier d'artiste de 21 m² avec mezzanine
De nombreuses possibilités d'exploitations sont à votre disposition



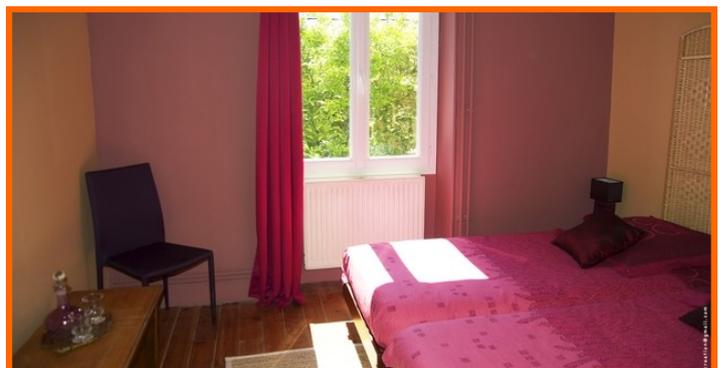


**La maison principale dévoile une cuisine équipée
Une belle pièce de vie de 37 m² avec un plancher en chêne massif
Et un poêle à bois pour vos veillées hivernales**



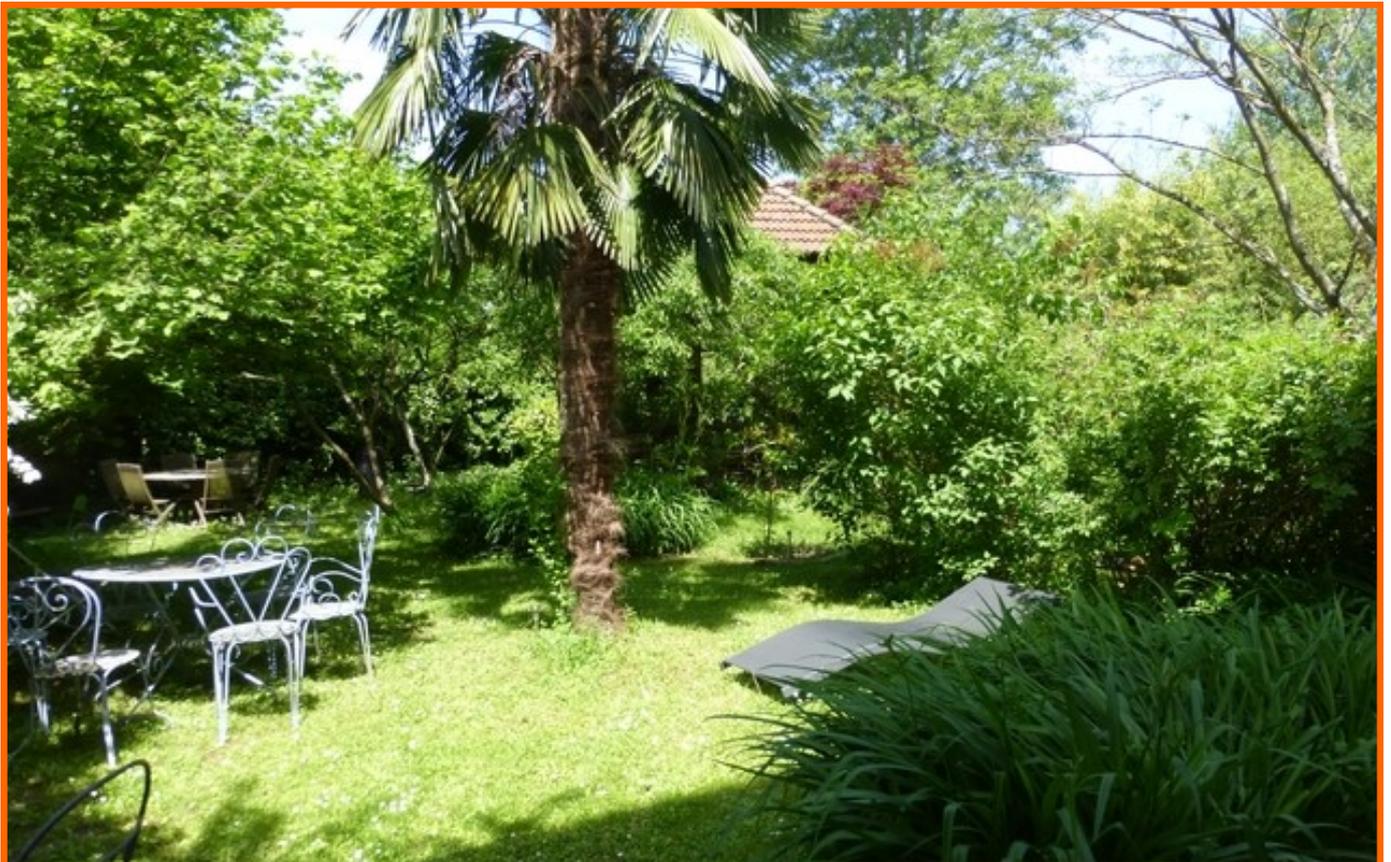


**Au 1er étage, vous découvrirez 3 jolies chambres entièrement aménagées
Plus un studio indépendant avec une cuisine de 14 m²
Une chambre de 17 m² et une salle de bains avec baignoire et WC**



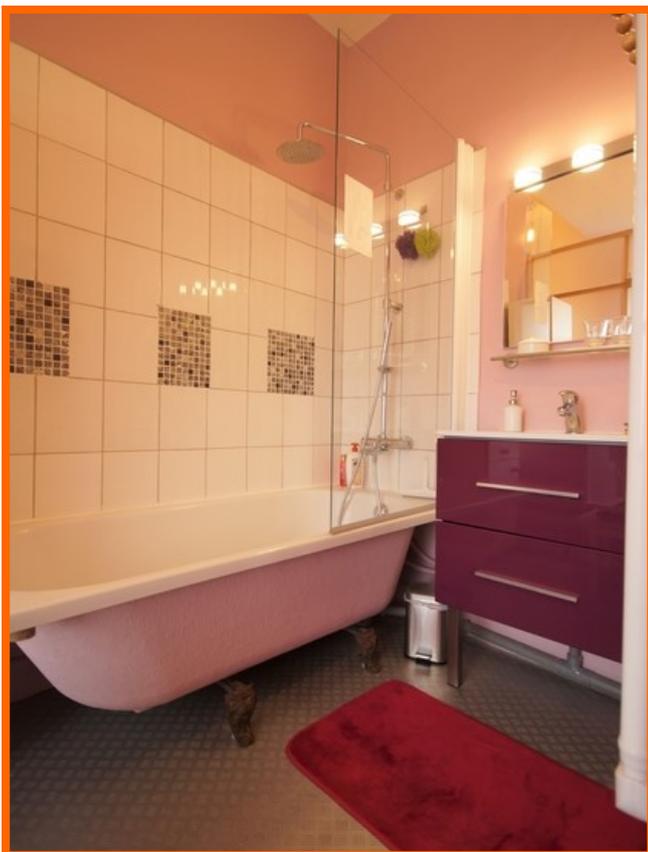


Encore quelques photos ?





Juste pour le plaisir



En savoir plus sur la Région?

Informations sur la commune :

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

Informations sur Wikipédia :

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

Informations sur la région :

<http://www.savoie-mont-blanc.com/>

