

**Visite du bien : 394062**

**Localisation : Saint-Clair-sur-Galaure**    **Ville proche : La Côte-Saint-André**  
**Autoroute : Rives à 40 Km**                      **Aéroport : 25 Km**

Une villa d'exception et atypique de 470 m<sup>2</sup> sur un parc de 7800 m<sup>2</sup> avec piscine plus une seconde maison louée avec un bon rapport locatif !

Saint-Clair-sur-Galaure est une petite commune française située dans le département de l'Isère en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de Chambaran. A seulement 25 Km de L'Aéroport de Grenoble-Isère, 50 minutes de Grenoble, 40 minutes du TGV-Valence, 1h10 de Lyon et à 2H00 de Genève, le cadre de vie est apaisant et champêtre. C'est au calme et à l'abri des regards que nous vous proposons cette villa d'exception aux prestations raffinées. Le portail automatique s'ouvre devant nous dévoilant un parking pour plusieurs voitures en petits pavés autobloquants. Le double garage prendra soin de vos précieux bolides. C'est l'été et nous prenons le temps en compagnie des propriétaires de découvrir ce jardin d'Eden de 7800 m<sup>2</sup>. Il est entièrement clos et paysagé avec de nombreuses essences et variétés. Ici et là, un bassin à poissons, un verger pour vos confitures et pour régaler les petits gourmands, une grande allée cavalière ombragée pour vos réceptions, un potager BIO pour vos légumes frais, un puits pour chouchouter vos fleurs, un chalet en bois pour les outils du jardinier, il y a même un poulailler pour des œufs frais chaque matin...Et la perle du jardin : Une piscine chauffée, nichée dans la verdure avec sa plage solarium et un volet électrique pour la sécurité des plus petits. Cette villa atypique réalisée par un architecte en 1992 propose des prestations haut de gamme et des volumes hors normes. Pas moins de 12 pièces, un Open-space de 80 m<sup>2</sup> inondée de lumière avec une très belle hauteur sous plafond, une salle à manger pour recevoir vos convives, une cuisine équipée, une élégante véranda faisant office de pièce de vie et sortant sur une terrasse coté jardin. 6 chambres (possibilité 7/8) sont à votre disposition dont 2 suites parentales réparties sur 2 ailes, et 3 salles de bains luxueuses parfaitement aménagées. Au sous-sol, une cave à vins climatisée prendra soin de vos précieux nectars ainsi qu'une grande pièce de vie modulable avec un accès direct à la piscine. Côté technique : Le chauffage est assuré par une chaudière au fuel et la climatisation est présente pour votre confort. Les ouvertures (Bois, PVC et Aluminium) sont en double vitrage. Les sols sont en Marbre, Marqueterie et moquette dans les chambres. La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles mécaniques terre cuite (Delta 10). Un superbe atout supplémentaire : Une 2ème maison (invisible à la vue mais sur la même propriété) de 100 m<sup>2</sup> avec sous-sol et garage, louée à l'année, avec un rapport locatif de 700 Euros/mois. Un achat coup de cœur à venir découvrir dès à présent !

**Type de bien : Villa**                      **+ Une seconde maison : Oui**

**Surface habitable : 470 M<sup>2</sup>**                      **Cave : Oui**                      **Piscine : Oui**

**Surface du terrain : 7800 M<sup>2</sup>**                      **Garage : Oui**                      **Chambres : 6**

**Prix de vente : 795 000 Euros**



## La distribution intérieure

<b>Entrée</b>	<b>1</b> <b>Hall d'accueil et de réception</b>
<b>Open-space</b>	<b>Un Open-space de 80 m<sup>2</sup></b> <b>Avec une très belle hauteurs sous plafond</b>
<b>Salle à manger</b>	<b>1</b> <b>(Modulable en chambre)</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1</b> <b>Entièrement aménagée</b>
<b>Arrière cuisine</b>	<b>1</b> <b>Avec accès au double garage</b>
<b>Véranda</b>	<b>Une élégante véranda faisant office de pièce de vie</b>
<b>Chambres</b>	<b>6 chambres sur les 2 niveaux (possibilité 7/8)</b> <b>(Dont 2 suites parentales réparties sur 2 ailes)</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3 salles de bains luxueuses parfaitement aménagées</b>
<b>WC</b>	<b>3</b>

## Le sous-sol

<b>Cave</b>	<b>Une cave à vins climatisée</b>
<b>Pièce technique</b>	<b>Oui</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Une grande pièce d'été modulable</b> <b>Avec un accès direct à la piscine</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Est/Sud/Ouest</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Ossature en béton Réalisée par un architecte en 1992</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles terre cuite Delta 10</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage (Bois, PVC et Aluminium)</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chauffage central au fuel (Cuve de 10 000 Litres) + Climatisation réversible</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Un poêle à bois</b>
<b>Piscine</b>	<b>Oui, et chauffée par une pompe à chaleur + Volet roulant électrique</b>
<b>Garage</b>	<b>Double garage avec portes automatisées (+ portail électrique)</b>
<b>Bassin</b>	<b>Un bassin à poissons</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Un verger pour vos confitures</b></li> <li>• <b>Un potager BIO pour vos légumes frais</b></li> <li>• <b>Une grande allée cavalière ombragée pour vos réceptions</b></li> <li>• <b>Un puits pour chouchouter vos fleurs</b></li> <li>• <b>Un chalet en bois pour les outils du jardinier</b></li> <li>• <b>Il y a même un poulailler pour des œufs frais chaque matin...</b></li> </ul>
<b>La seconde maison</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une 2ème maison (invisible à la vue mais sur la même propriété) de 100 m<sup>2</sup> avec sous-sol et garage, louée à l'année, avec un rapport locatif de 700 Euros/mois</b></li> </ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

De proximité :	3,5 Km
Supermarché :	10 Km
Hypermarché :	25 Km
Boulangerie	3,5 Km

### Transports

Aéroport :	25 Km
Gare TGV :	40 Km
Bus / Cars :	Au village
Autoroute :	Rives à 40 Km

### Services médicaux

Centre Médical :	3,5 Km
Pharmacie :	3,5 Km
Dentiste :	15 Km
Hôpital :	45 Min

### Écoles

Garderie, crèches :	3,5 Km
Maternelles :	Au village
Primaires :	Au village
Collèges :	3,5 Km
Lycées :	25 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...
- A seulement 25 Km de L'Aéroport de Grenoble-Isère, 50 minutes de Grenoble, 40 minutes du TGV-Valence, 1h10 de Lyon et à 2H00 de Genève, le cadre de vie est apaisant et champêtre

## Localisation & plan

**45 km de Valence**

**70 km de Grenoble**

**85 km de Lyon**

**25 km de La Côte-Saint-André**

**A 25 Km de l'aéroport de Grenoble-Isère !**



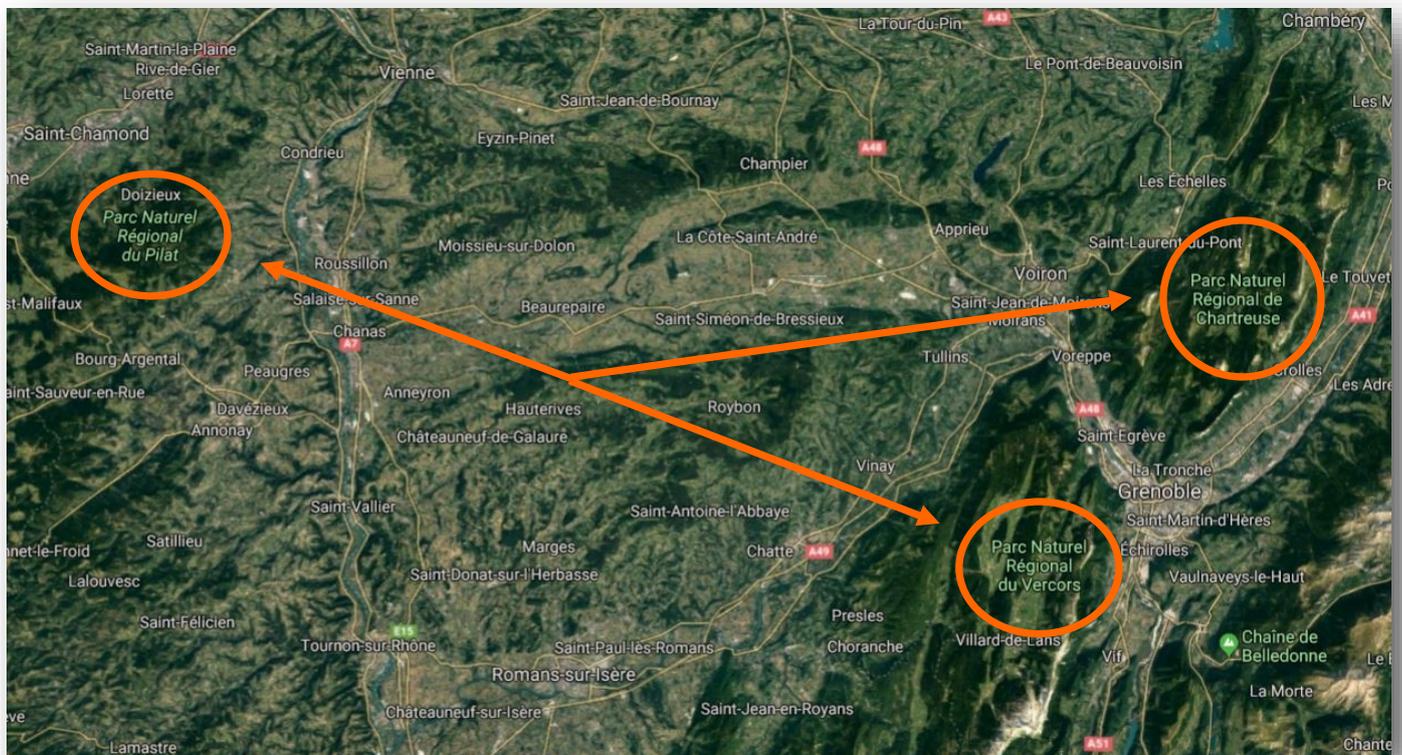
## Vue satellite

**40 Min de Valence**

**55 Min de Grenoble**

**1H00 de Lyon**

**25 Min de La Côte-Saint-André**



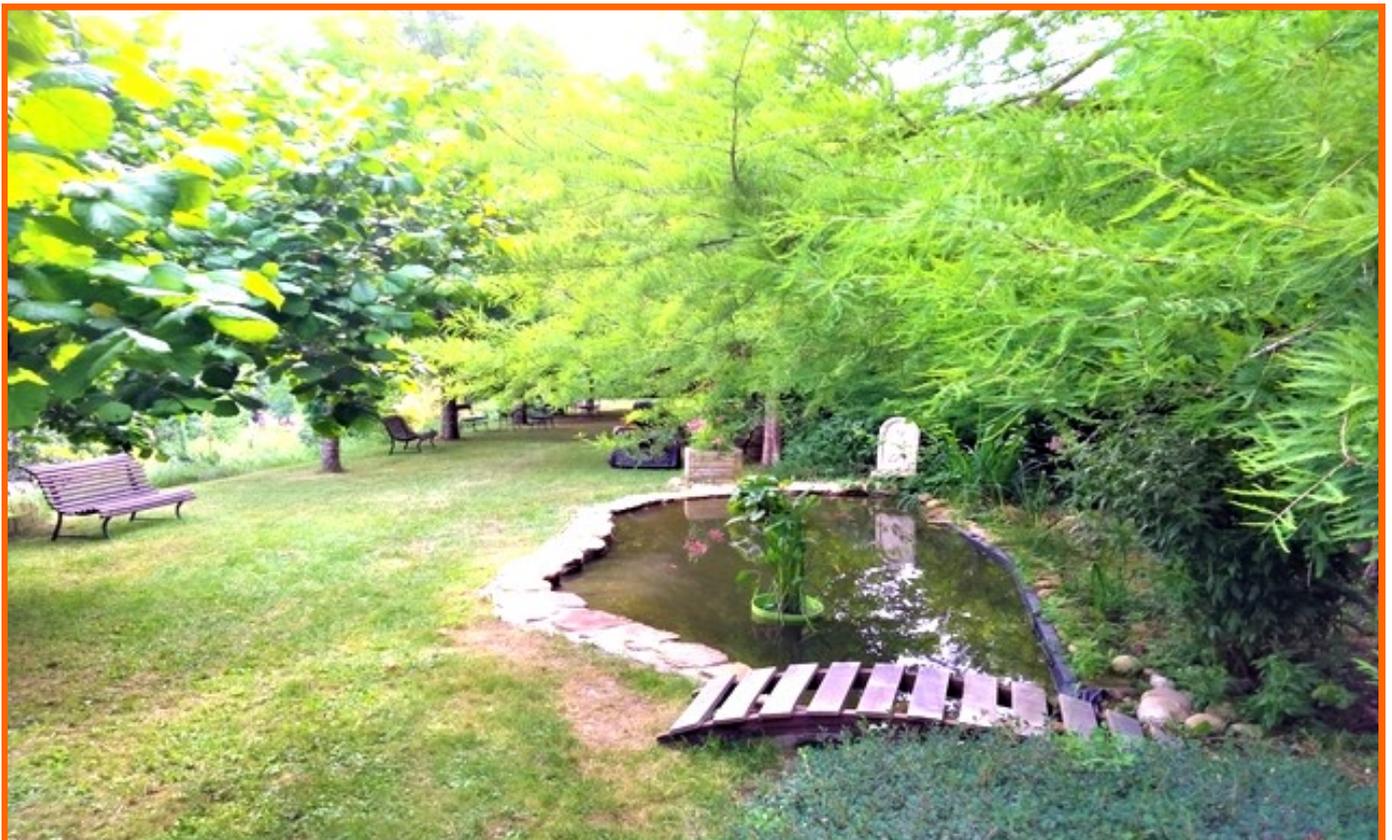


**Une villa d'exception et atypique de 470 m<sup>2</sup> sur un parc de 7800 m<sup>2</sup>  
Le double garage prendra soin de vos précieux bolides  
Et le portail automatique s'ouvre devant nous**



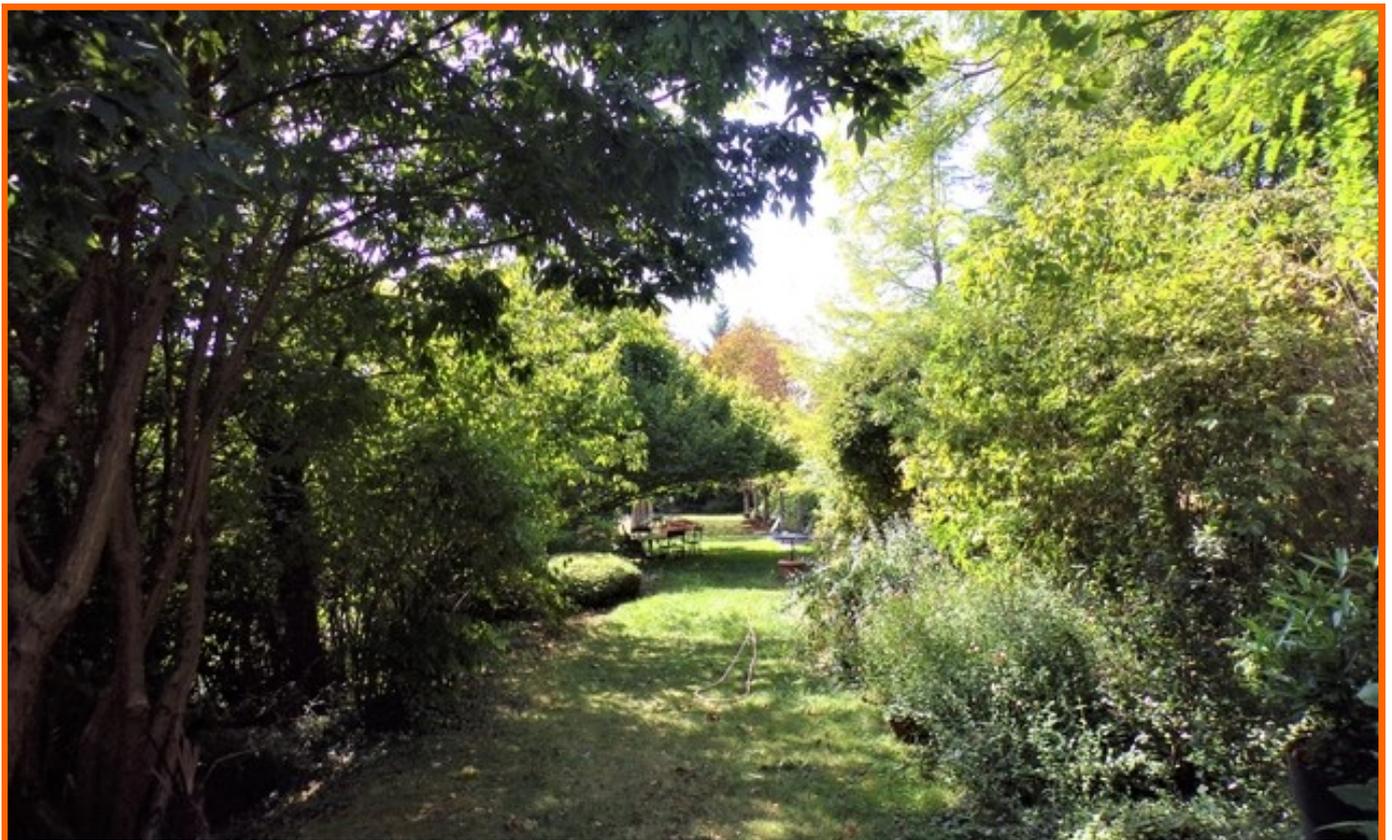


**Le parc est entièrement paysagé avec de nombreuses essences et variétés  
Ici et là, un bassin à poissons, un verger pour vos confitures  
Une grande allée cavalière ombragée pour vos réceptions**





**Un chalet en bois pour les outils du jardinier  
Un potager BIO pour vos légumes frais, un puits  
Il y a même un poulailler pour des œufs frais chaque matin...**



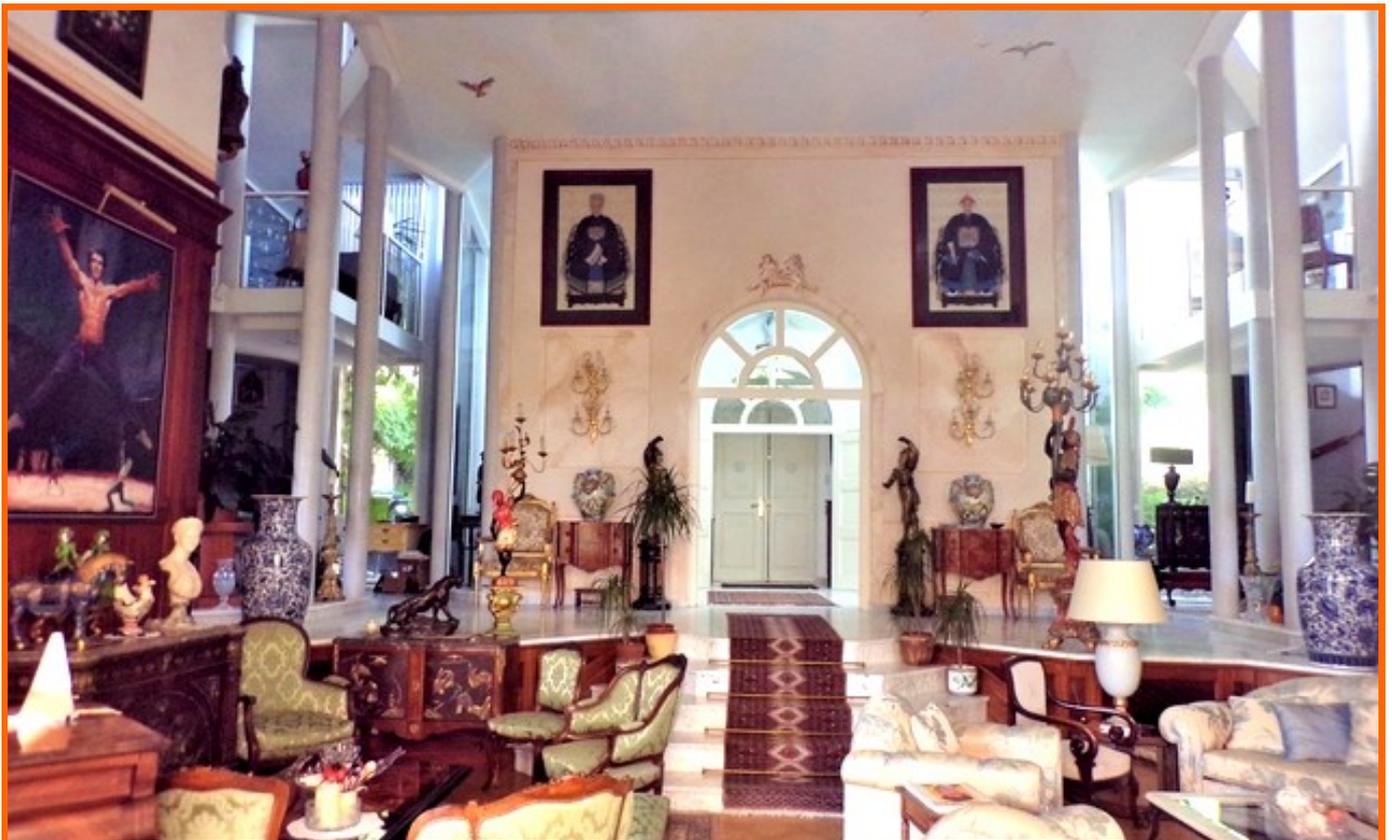


**Et la perle du jardin : Une piscine chauffée, nichée dans la verdure  
Avec sa plage solarium et un volet électrique  
Une grande pièce d'été en rez-de-jardin pour vos réceptions**





**Pas moins de 12 pièces, un Open-space de 80 m<sup>2</sup> inondée de lumière  
Avec une très belle hauteur sous plafond  
Des prestations haut de gamme et des volumes hors normes**





**Une salle à manger pour recevoir vos convives**  
**Une cuisine équipée avec meubles, électroménager et espace repas**  
**Le chauffage est assuré par une chaudière au fuel + la climatisation**





**Une élégante véranda faisant office de pièce de vie  
Et sortant sur une terrasse coté jardin et barbecue  
Une seconde terrasse exposée plein Sud avec son store électrique**



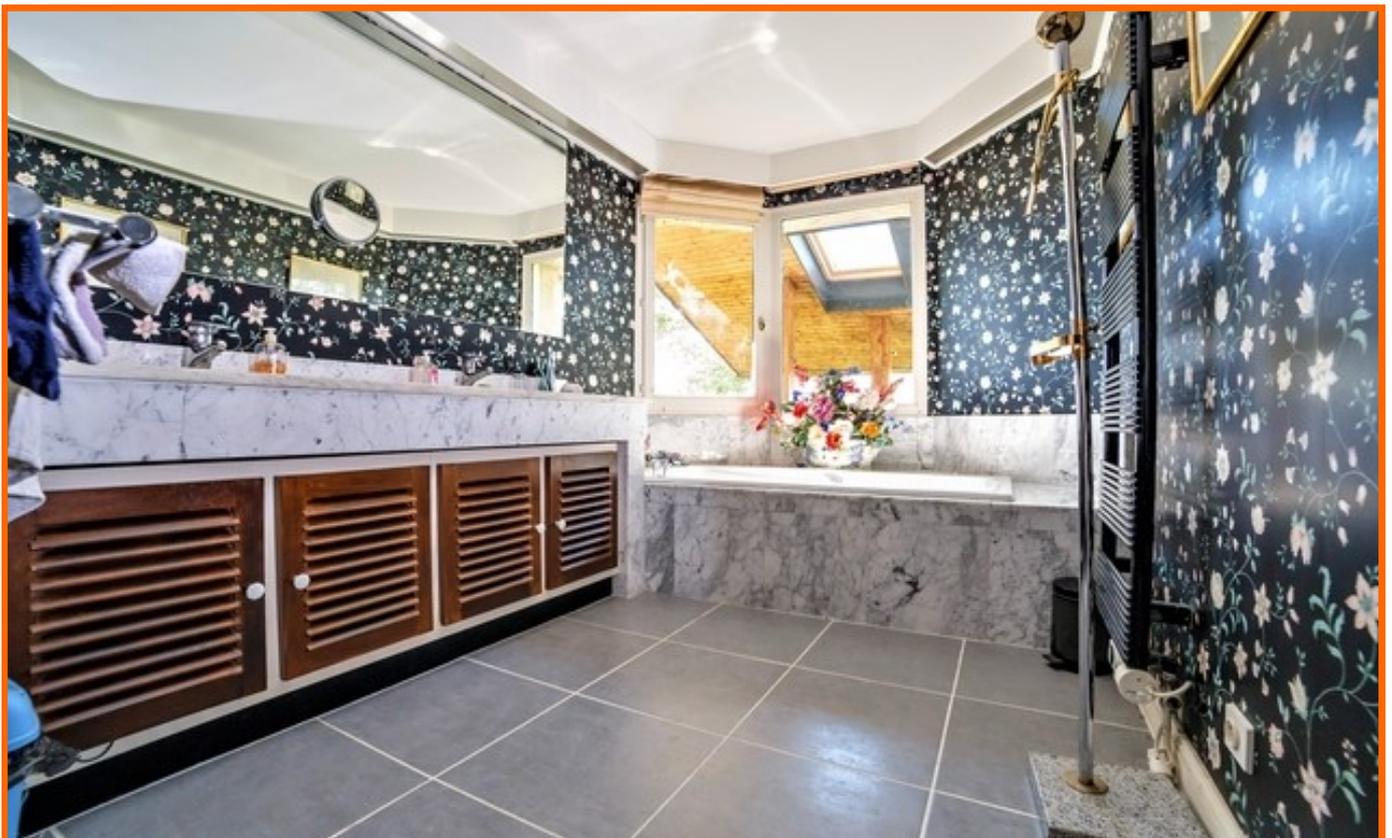


**6 chambres (possibilité 7/8) sont à votre disposition**  
**Dont 2 suites parentales réparties sur 2 ailes**  
**Au sous-sol, une cave à vins climatisée prendra soin de vos précieux nectars**





**3 salles de bains luxueuses parfaitement aménagées**  
**Les sols sont en Marbre, Marqueterie et moquette dans les chambres**  
**Et la possibilité de faire une chambre d'hôte très facilement**



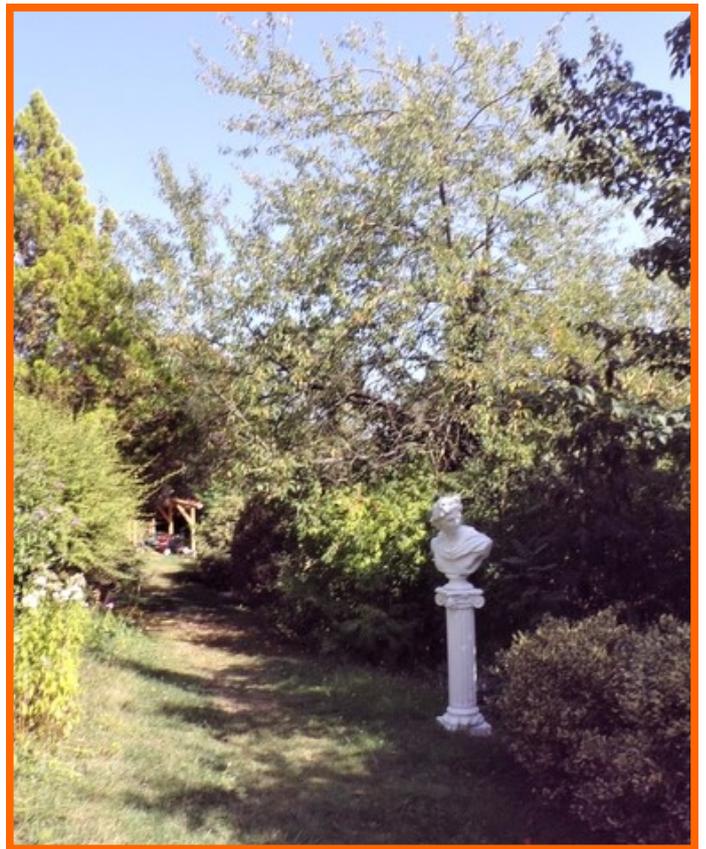


**Encore quelques photos ?**





**Juste pour le plaisir !**



## En savoir plus sur la Région?

### Informations sur la commune :

<https://www.annuaire-mairie.fr/mairie-saint-clair-sur-galaure.html>

### Informations sur Wikipédia :

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Clair-sur-Galaure>

### Informations sur la région :

<http://www.isere-tourisme.com/selection/offices-de-tourisme>

