

Visite du bien : 840842

Saint-Julien-les-Rosiers

Autoroute : A 9 à 30 Min

Ville proche : Alès à 6 Km

Aéroport : Nîmes à 45 Km

Implantée sur un parc entièrement clos et arboré de 1600 m², venez découvrir cette demeure Provençale aux excellentes prestations !

Saint-Julien-les-Rosiers est une commune située dans le département du Gard en région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées. Bordée par les premiers contreforts des Cévennes (classé au Patrimoine de L'UNESCO), proche du Parc National des Cévennes, c'est un lieu offrant une exceptionnelle variété de paysages ainsi qu'une riche flore et faune. De charmants petits villages l'entourent tels que : Saint-Privat-des-Vieux, Les Mages, Salindres, proche de la ville d'Alès (capitale des Cévennes et pôle touristique attractif) sans oublier Nîmes la Romaine à seulement 35 mn. En début de colline, vous découvrirez cette demeure Provençale aux excellentes prestations intérieures et extérieures. Implantée sur un parc entièrement clos et arboré de 1600 m², son jardin est dédié aux loisirs d'été : Une grande piscine carrelée de 10 Par 5 sécurisée pour vos petits avec sa terrasse solarium en Opus-Incertum, un jeu de boules spacieux pour des parties endiablées entre amis, un puits et forage pour chouchouter vos plantations et l'arrosage automatique pour faciliter la tâche du jardinier... Cette propriété propose 3 logements. Le premier, celui des propriétaires, offre une surface habitable de 160 m² et propose au rez-de-chaussée : Un hall d'entrée, une cuisine totalement aménagée, un grand séjour et salle à manger avec insert, une véranda lumineuse avec bar et grand plan de cuisson au gaz de ville. Elle permet l'accès à la terrasse Sud-Est de 26 m², à la piscine et au jardin ou 12 m² dallés sous la pinède invitent au farniente (balancelle, hamac...) Au 1er étage : 3 chambres, un bureau, une salle de bains, un dressing et un WC indépendant. Le chauffage central et l'eau chaude des sanitaires sont assurés par une chaudière au gaz de ville couplée par une pompe à chaleur (économie de 280 Euros/an) En toiture, 3 KW de panneaux solaires (revente de la production électrique pendant 15 ans, soit 1260 à 1900 Euros/an) Pour des amis ou pour les touristes : Un meublé de 54 m² avec un living, une kitchenette aménagée, une chambre, un cabinet de toilette et une sortie indépendante sur cour au Nord/Ouest. Un 3^{ème} appartement T3 de 63 m² totalement indépendant est proposé à la location : un living, une salle à manger, une cuisine aménagée et un cabinet de toilette. A l'étage, 2 chambres et un WC. Sa terrasse est exposée au Sud-Est. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur réversible (eau chaude par ballon électrique) Il offre également un garage privatif attenant. Ajoutons un grand garage (8 Par 4) un local tri-ordures, du bois pour le chauffage et un rangement pour le matériel de jardin. Le vide sanitaire donne accès au local technique de la piscine, au cellier et à la spacieuse cave à température stable pour la bonne conservation des vins. Côté loisirs et commodités : N'oubliez pas de visiter le patrimoine local : Abbaye de Notre Dame des Fonts, Eglise de Saint-Julien-les-Rosiers, découvrez la Bambouseraie, le site naturel de Vallon-Pont-D'arc à seulement 34 Km. Tous les commerces et loisirs sont à quelques pas : Randonnées, baignades, canoë, pêche sans oublier les plages de la Mer Méditerranée à 1H30 qui vous attendent pour tous les plaisirs nautiques !

Type de bien : Villa

Véranda : Oui

Surface habitable : 214 M²

Terrasse : Oui Cheminée : Oui

Surface du terrain : 1600 M²

Piscine : Oui Dépendances : Oui

Prix de vente : 370 000 Euros



Rez-de-chaussée

Entrée	Hall d'accueil
Cuisine	1, Entièrement équipée
Pièce de vie	Un salon et une salle à manger
Cheminée	Oui, avec insert
Véranda	1 Avec bar et barbecue
Terrasses	Oui De 28 m², 55 m² et 12 m²
Cellier-cave	1
WC	1

1^{er} étage

Chambres	3
Bureau	1
Salle de bains	1
Dressing	1
WC	1

Observations

- Le chauffage et l'eau chaude des sanitaires sont assurés par une chaudière au gaz couplée avec une pompe à chaleur.
- En toiture, 3KW de panneaux photovoltaïques (revente de la production de l'électricité pendant 15 ans)

Un appartement indépendant de type T2 de 54 m²

Séjour	1
Cuisine	1, Entièrement aménagée
Chambre	1
Buanderie	1
Cabinet de toilettes	1, avec WC
Terrasse	1

Le troisième appartement de type T3 d'une surface de 63 m²

Entrée-séjour	1
Cuisine	1, Aménagée
Chambres	2 chambres à l'étage
Cabinet de toilettes	1, avec WC
Terrasse	1, Exposée au Sud-Est
WC	1, à l'étage
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Son chauffage est assuré par une pompe à chaleur réversible • Eau chaude par ballon électrique

Détails du bien

Exposition	Sud-Sud/Est
Structure du bien	Traditionnelle
Charpente	Traditionnelle
Chauffage	Chauffage central au gaz de ville + Pompe à chaleur et climatisation dans le T3
Couverture	Tuiles Provençales
Ouvertures	Double vitrage en PVC
Garages	2 garages sont présents
Piscine	Oui, de 10 Par 5 Avec sa plage solarium
Jeu de boules	Oui
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Portail automatique avec interphone • Parking de stationnement • Une alarme pour votre sécurité • Une cave à vin pour conserver vos précieux nectars • Chauffage central avec production d'eau chaude fourni par une chaudière au gaz de ville et relayée par une pompe à chaleur pour économie de gaz • Panneaux photos voltaïque avec production d'électricité pendant 15 ans, bon rapport financier • Eolienne pour alimenter l'électroménager : type congélateur et réfrigérateur dans les 3 appartements

Commodités & environnement

Commerces

De proximité :	Centre ville
Supermarché :	5 Min
Hypermarchés :	Alès
3 boulangeries	Sur place

Transports

Aéroport :	60 Km (Garon)
Gare SCNF :	Alès pour Nîmes Et Clermont Ferrand
Bus / Cars :	Sur place
Autoroute A9 :	30 Min

Services médicaux

Médecin :	Sur place
Pharmacie :	Sur place
Dentiste :	Sur place
Hôpital :	5 Min
Maison médicale:	Alès

Écoles

Garderie, crèches :	Sur place
Maternelles :	Sur place
Primaires :	Sur place
Collège :	Sur place
Lycée :	10 Min

Loisirs et activités

- **Tous les commerces et loisirs sont à quelques pas : marche, danse, gymnastique, randonnées, baignades, canoé, pêche à 30 Min sans oublier les plages de la Mer Méditerranée à 1H30 qui vous attendent pour tous les plaisirs nautiques !**
- **N'oubliez pas de visiter le patrimoine local : Abbaye de Notre Dame des Fonts, Eglise de Saint-Julien-les-Rosiers, découvrez la Bambouseraie, le site naturel de Vallon-Pont-D'arc à seulement 34 Km , gorges de l'Ardèche, gorges sur Tarn...**
- **Gare TGV à Nîmes et 4 Kinés au village**

Localisation & plan

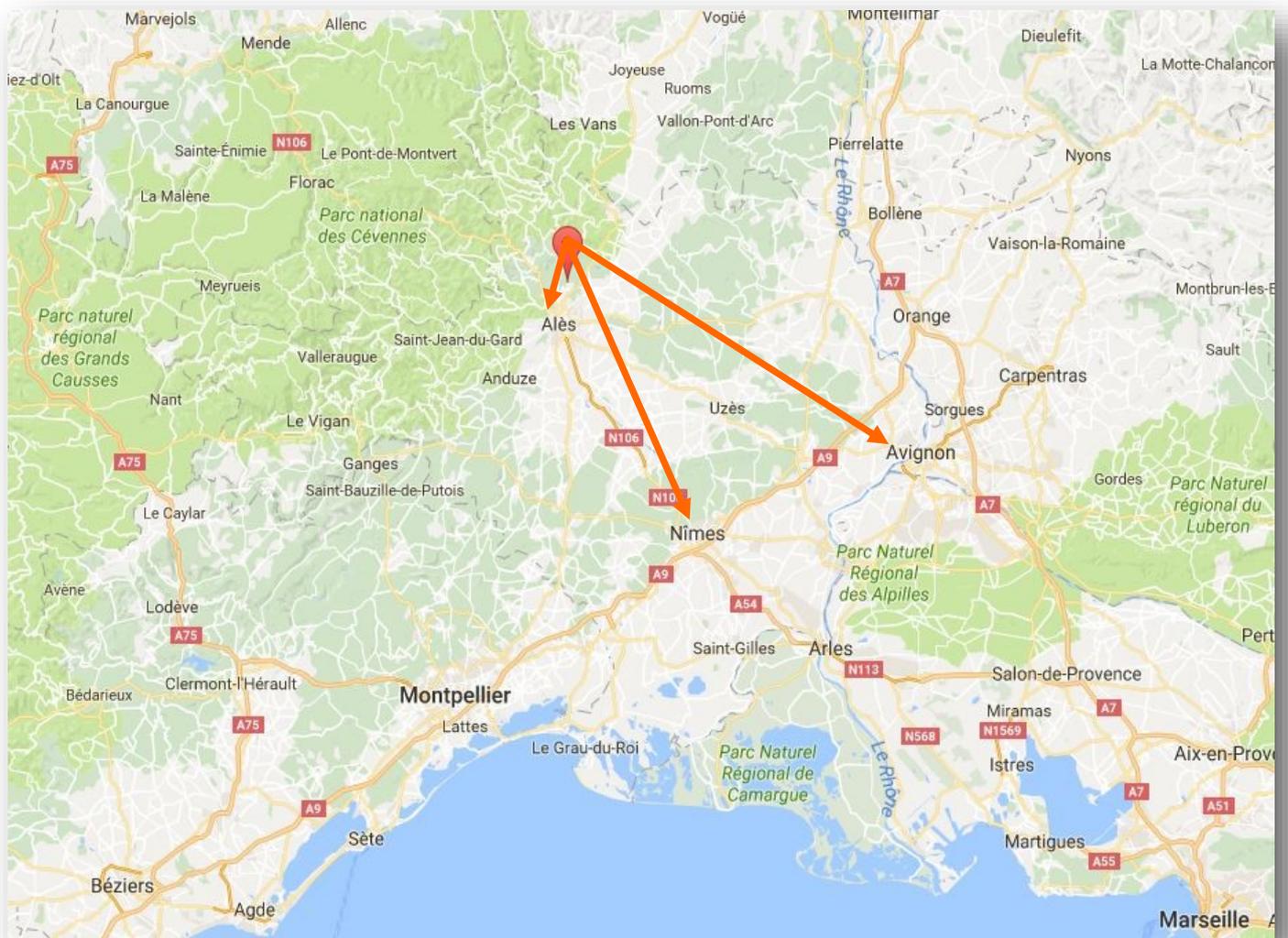
86 km de Avignon

45 km de Nîmes

100 km de Montpellier

6 km d'Alès

Bienvenue dans le Gard !



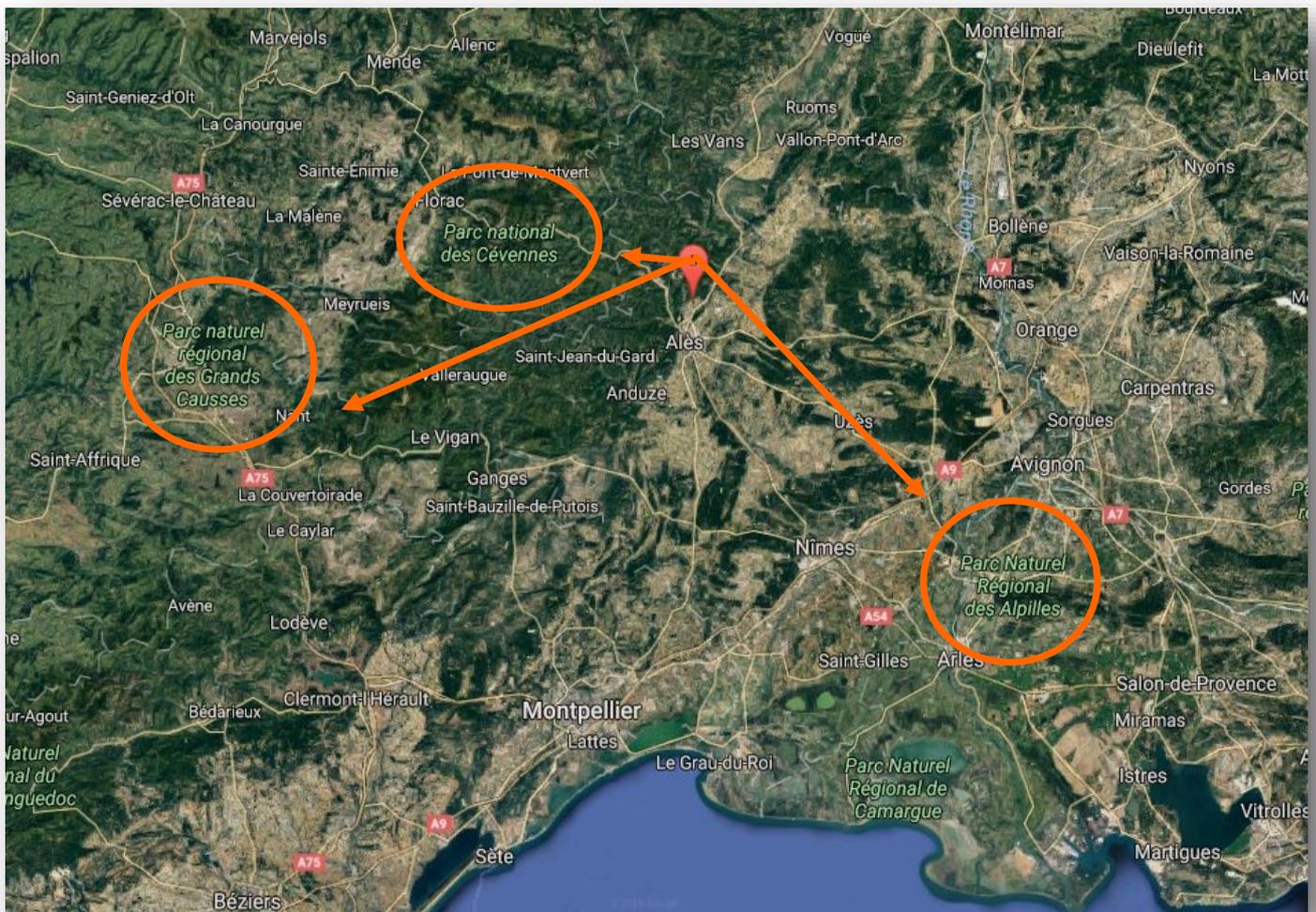
Vue satellite

1H20 de Avignon

50 Min de Nîmes

1H20 de Montpellier

10 Min d'Alès



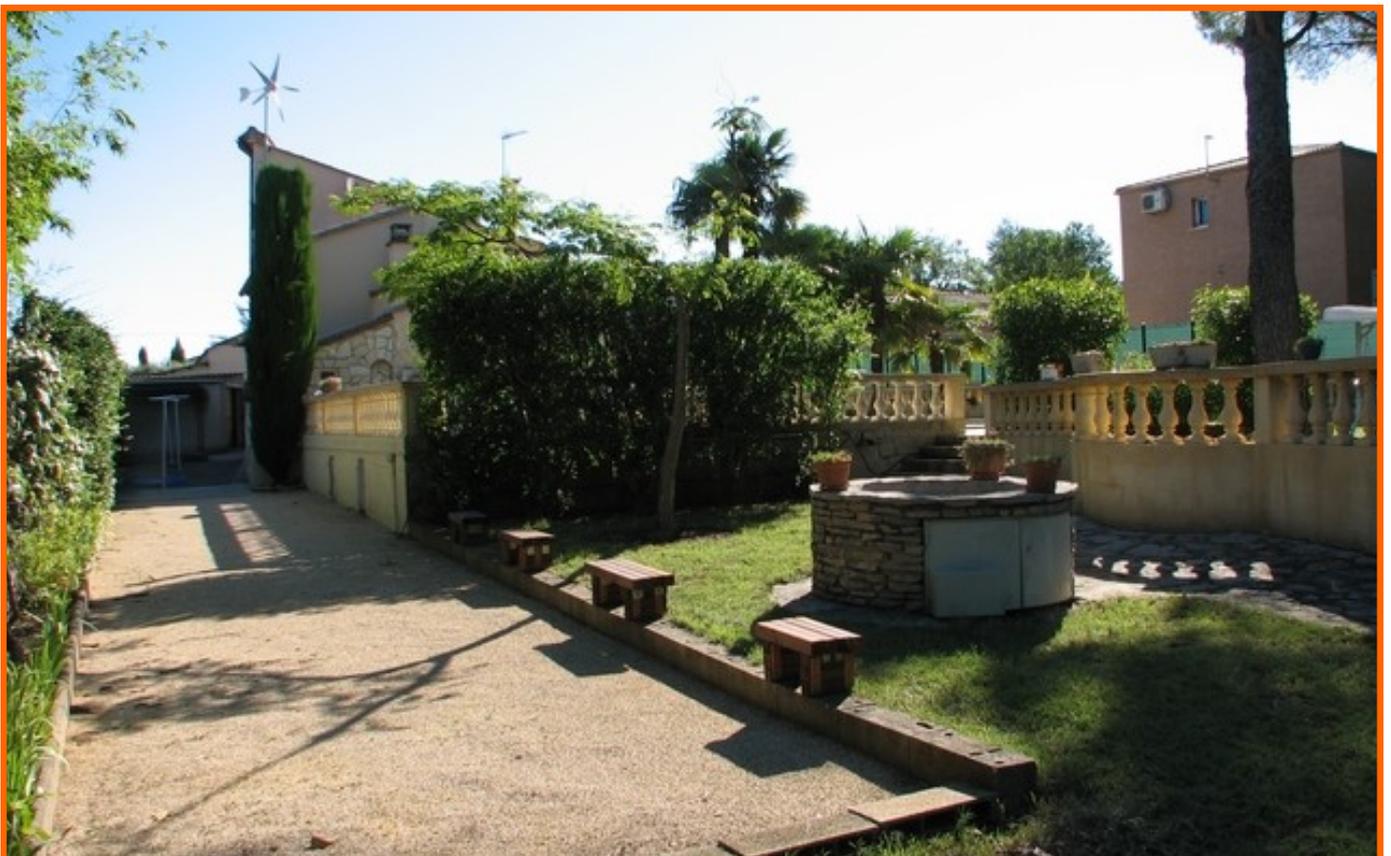


**Venez découvrir cette belle demeure Provençale
Aux excellentes prestations intérieures et extérieures
Avec 2 appartements destinés à la location !**





**Vous découvrirez une piscine de 10 Par 5 avec sa plage solarium
Et un jeu de boules pour des parties endiablées entre amis**





**Un parc entièrement clos et arboré de 1600 m²
Avec de belles terrasses qui ceignent la maison !**





**Un puits et un forage pour chouchouter vos plantations
Et l'arrosage automatique pour faciliter la tâche du jardinier...**



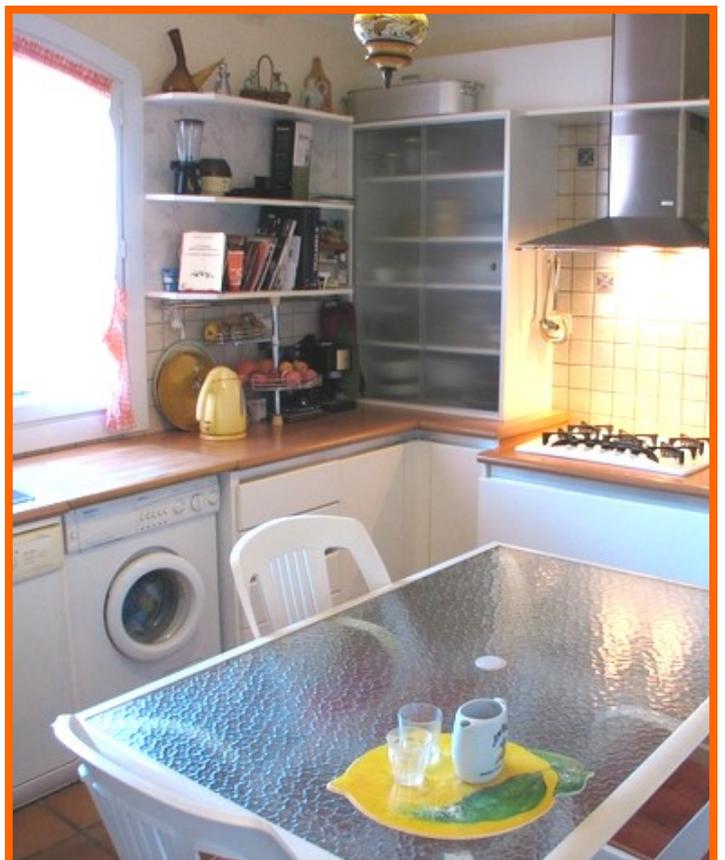


Une lumineuse véranda avec bar et barbecue
Un havre de paix avec un vis-à-vis sur les petits oiseaux



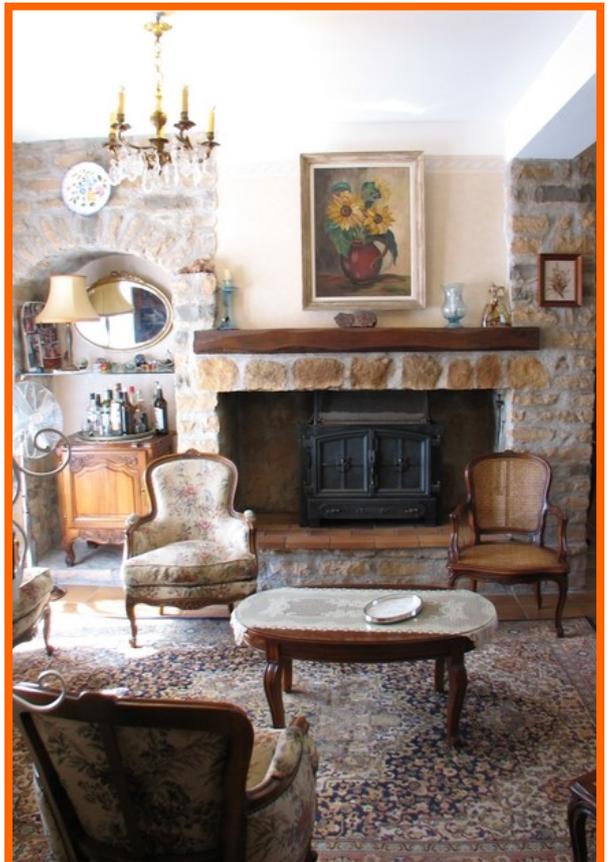


**Une cuisine équipée avec meubles et électroménager
Elle dispose même d'un espace repas !**





**Un salon spacieux et une salle à manger
Avec une cheminée avec insert pour vos flambées hivernales !**





**6 chambres sont disponibles pour accueillir les vôtres
Ainsi que 3 pièces d'eau entièrement aménagées**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la Région?

Site de la commune :

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

Informations sur Wikipédia :

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Julien-les-Rosiers>

Informations sur la région :

<http://www.tourismegard.com/>

