

**Visite du bien : 840851**

**Bagnols-sur-Cèze**

**Autoroute : A 9 à 15 Min**

**Ville proche : Avignon**

**Aéroport : 30 Km**

**Une superbe magnanerie du XVIIIème siècle entièrement rénovée de 277 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1347 m<sup>2</sup> avec piscine de 10 Par 5 !**

Entre les vallées du Rhône et de la Cèze, Bagnols-sur-Cèze rayonne sur trois régions (Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes) et quatre départements (Gard, Vaucluse, Ardèche et Drôme). Ville méditerranéenne par son climat privilégié et sa situation géographique, la végétation y est riche et variée : garrigues, oliviers, arbres fruitiers omniprésents voisinent avec les vignobles de la Côte du Rhône grâce auxquels certains villages alentours se sont bâtis une belle réputation. La situation géographique privilégiée de Bagnols offre de multiples possibilités d'excursions sportives (descente en canoë des gorges de l'Ardèche ou de la Cèze, randonnée dans les Cévennes ou sur les pentes du Mont Ventoux, baignade et sports nautiques au Grau du Roi, équitation en Camargue...), culturelles (Palais des Papes et Pont d'Avignon, vestiges romains à Nîmes, Pont du Gard, Duché d'Uzès...) et festives (feria d'Arles et de Nîmes, Festival d'Avignon, Chorégies d'Orange...) A 5 Minutes de tous les commerces, au calme et dans un lieu privilégié, nous vous proposons cette superbe magnanerie du XVIIIème siècle entièrement rénovée avec goût et authenticité. Elle est implantée sur un terrain clos de hauts murs et arboré sur 1347 m<sup>2</sup> avec de multiples essences Méditerranéennes. En été, vous profiterez de la piscine de 10 Par 5 avec sa terrasse solarium et son pool-house entièrement aménagée avec une cuisine d'été pour régaler vos amis...D'une surface habitable de 277 m<sup>2</sup>, les volumes sont confortables avec 3 pièces de vie de 40 m<sup>2</sup> chacune, 5 chambres pour recevoir votre famille, un bureau, une cuisine équipée, plusieurs salles de bains et salles d'eau ainsi que des dépendances entièrement modulables selon vos désirs et passions. Côté technique : Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz récente de 2008, les sols sont en parefeuille avec des carreaux en terre cuite, une cheminée est présente pour vos veillées hivernales et l'exposition plein sud vous garantira du soleil du levant au couchant. Côté pratique : L'autoroute est à 15 minutes et la garage TGV à seulement 30 minutes, n'oubliez pas d'aller vous baigner dans les Cascades du Sautadet, site classé en zone naturelle exceptionnel, il ne reste plus que votre visite pour un coup de foudre inévitable !

**Type de bien : Propriété      Nombre de chambres : 5**

**Surface habitable : 277 M<sup>2</sup>      Terrasse : Oui      Cheminée : Oui**

**Surface du terrain : 1347 M<sup>2</sup>      Piscine : Oui      Garage : Oui**

**Prix de vente : 490 000 Euros**



## Rez-de-chaussée

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Entrées</b>           | <b>2</b><br><b>Hall d'accueil et de réception</b>                        |
| <b>Salon</b>             | <b>1, de 40 m<sup>2</sup></b><br><b>Avec une cheminée à foyer ouvert</b> |
| <b>Chambres</b>          | <b>2</b><br><b>(18,60 m<sup>2</sup> et 17,76 m<sup>2</sup>)</b>          |
| <b>Cheminée</b>          | <b>1</b>   |
| <b>Salle de bains</b>    | <b>1, Aménagée</b>   |
| <b>WC</b>                | <b>2</b>   |
| <b>Cellier/Buanderie</b> | <b>1</b>   |

## 1<sup>er</sup> étage

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Séjour-Bureau</b>  | <b>Belle pièce de vie de 40 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Cuisine</b>        | <b>1, de 40 m<sup>2</sup> et entièrement équipée</b><br><b>(Avec son espace salle à manger)</b> |
| <b>Chambre</b>        | <b>1, de 17,70 m<sup>2</sup></b><br><b>(Avec placard)</b>                                       |
| <b>Salle de bains</b> | <b>1</b>  |
| <b>Salle d'eau</b>    | <b>1</b>  |
| <b>WC</b>             | <b>1</b>  |

## 2<sup>ème</sup> étage

|                    |          |
|--------------------|----------|
| <b>Chambres</b>    | <b>2</b> |
| <b>Salle d'eau</b> | <b>1</b> |
| <b>WC</b>          | <b>1</b> |

## Détails du bien

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Exposition</b>        | <b>Plein Sud<br/>(Du soleil du levant au couchant)</b>   |
| <b>Structure du bien</b> | <b>Pierre du pays du XVIIIème</b>  |
| <b>Charpente</b>         | <b>Traditionnelle</b>  |
| <b>Chauffage</b>         | <b>Chauffage central au gaz<br/>(Chaudière récente de 2008)</b>  |
| <b>Couverture</b>        | <b>Tuiles Canales</b>  |
| <b>Ouvertures</b>        | <b>Double vitrage en PVC<br/>17 Ouvertures neuves</b>  |
| <b>Garage</b>            | <b>Oui<br/>+ Parking de stationnement</b>  |
| <b>Piscine</b>           | <b>Oui, de 10 Par 5<br/>(Plage solarium et Pool-house aménagée)</b>  |
| <b>Sols</b>              | <b>Parefeuille et carreaux en terre cuite</b>  |
| <b>Observations</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tout à l'égout</b></li> <li>• <b>Pool-house entièrement aménagée avec une cuisine d'été pour régaler vos amis</b></li> <li>• <b>Murs en pierres apparentes</b></li> <li>• <b>Taxe foncière de 3300 Euros</b></li> <li>• <b>Puits de 11 mètres de profondeur</b></li> <li>• <b>Piscine rénovée à 100%</b></li> <li>• <b>Cuisine d'été refaite à neuf</b></li> </ul> |

## Commodités & environnement

### Commerces

|                |        |
|----------------|--------|
| De proximité : | 1,7 Km |
| Supermarché :  | 1,7 Km |
| Hypermarché :  | 1,7 Km |
| Boulangerie :  | 1,7 Km |

### Transports

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Aéroport :     | Avignon            |
| Gare TGV :     | 30 Minutes         |
| Bus / Cars :   | Scolaire sur place |
| Autoroute A9 : | 15 Minutes         |

### Services médicaux

|             |        |
|-------------|--------|
| Médecin :   | 1,7 Km |
| Pharmacie : | 1,7 Km |
| Dentiste :  | 1,7 Km |
| Hôpital :   | 1,7 Km |

### Écoles

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Garderie, crèches : | 1,7 Km |
| Maternelles :       | 1,7 Km |
| Primaires :         | 1,7 Km |
| Collège :           | 1,7 Km |
| Lycée :             | 1,7 Km |

## Loisirs et activités

- La situation géographique privilégiée de Bagnols offre de multiples possibilités d'excursions sportives (descente en canoë des gorges de l'Ardèche ou de la Cèze, randonnée dans les Cévennes ou sur les pentes du Mont Ventoux, baignade et sports nautiques au Grau du Roi, équitation en Camargue...), culturelles (Palais des Papes et Pont d'Avignon, vestiges romains à Nîmes, Pont du Gard, Duché d'Uzès...) et festives (feria d'Arles et de Nîmes, Festival d'Avignon, Chorégies d'Orange...)
- Tous loisirs et sports à quelques pas !

## Localisation & plan

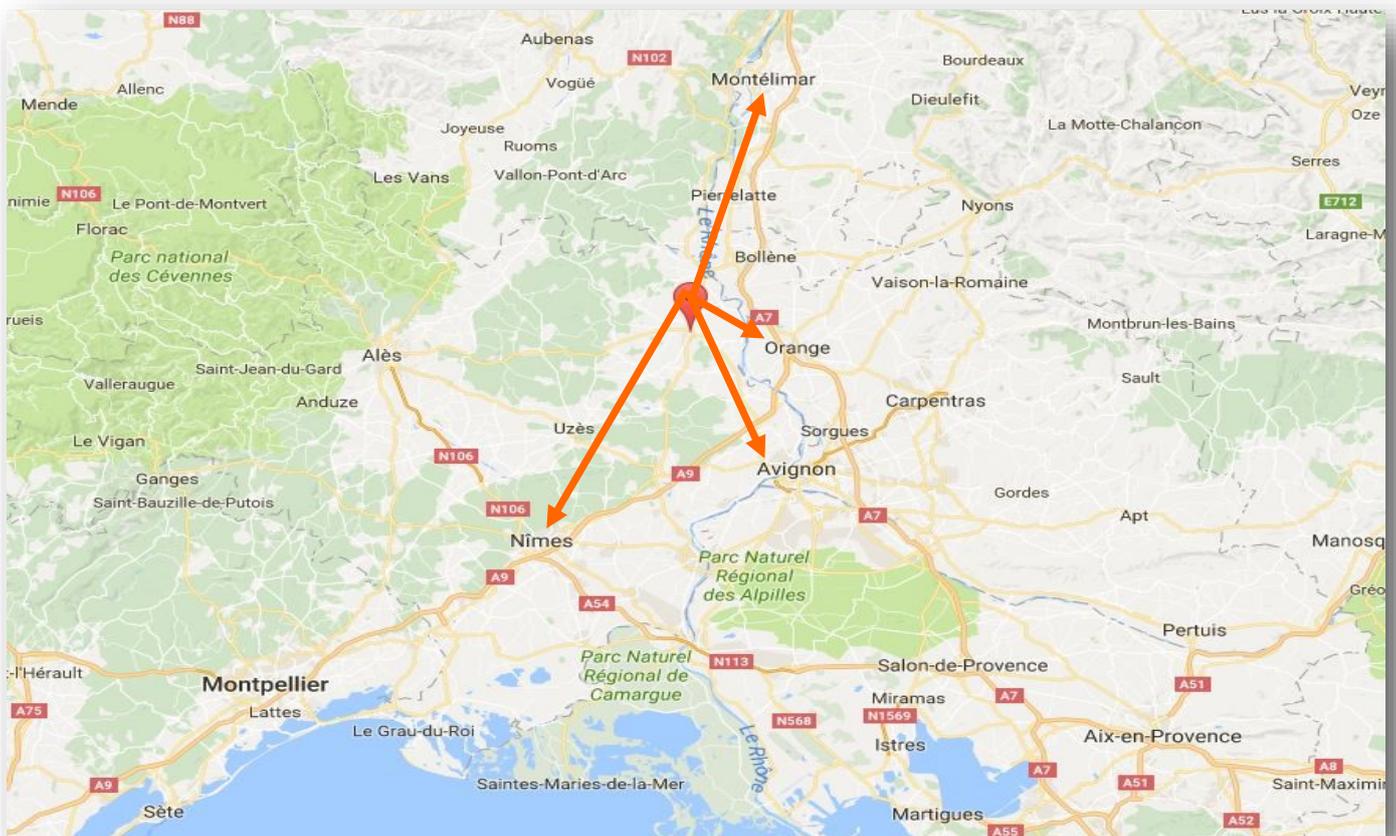
**30 km de Avignon**

**25 km de Orange**

**54 km de Nîmes**

**52 km de Montélimar**

**Entre les vallées du Rhône et de la Cèze !**



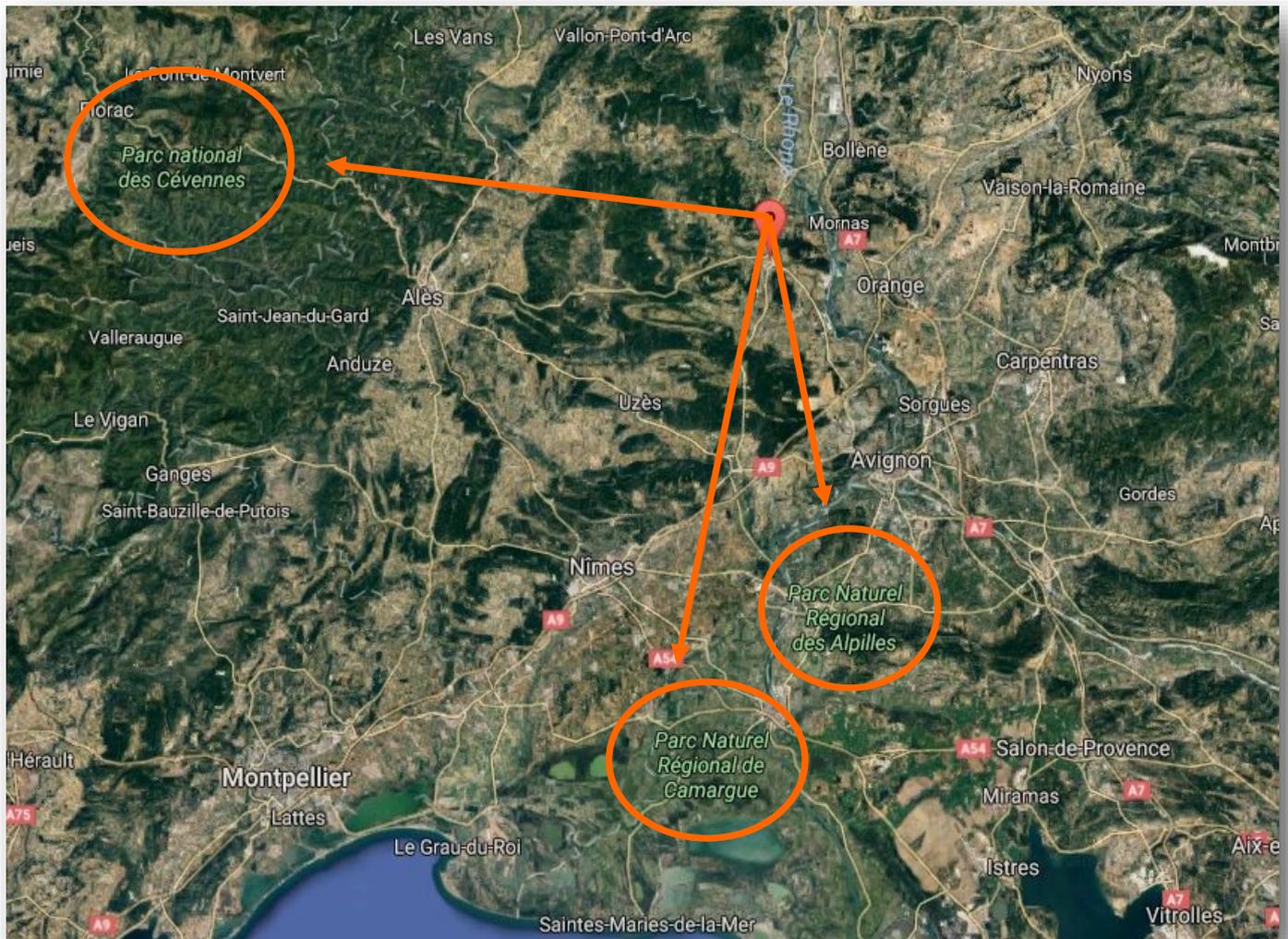
## Vue satellite

**30 Min de Avignon**

**25 Min de Orange**

**50 Min de Nîmes**

**50 Min de Montélimar**





**A 5 Minutes de tous les commerces, au calme et dans un lieu privilégié  
Une superbe magnanerie du XVIIIème siècle entièrement rénovée  
De 277 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1347 m<sup>2</sup> clos de hauts murs !**



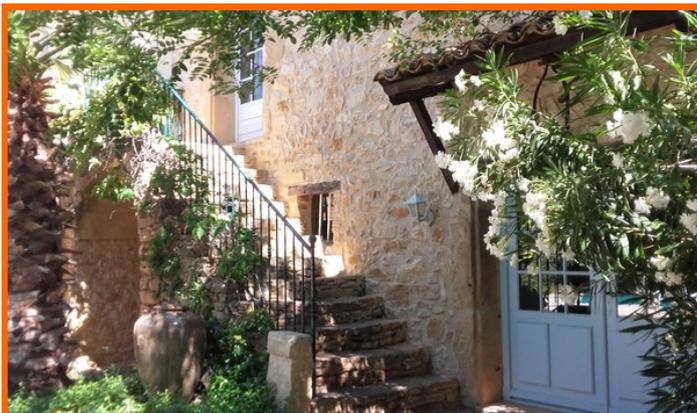


**En été, vous profiterez de la piscine de 10 Par 5  
Une terrasse solarium et son pool-house entièrement aménagée  
Avec une cuisine d'été pour régaler vos amis**





**Un jardin paysagé avec de multiples essences Méditerranéennes  
Ainsi que des dépendances entièrement modulables selon vos désirs**





**Bienvenue, le superbe hall d'accueil nous invite à la visite  
Les sols sont en parefeuille ou carreaux de ciment  
Des pierres apparentes au murs et le chauffage central au gaz !**





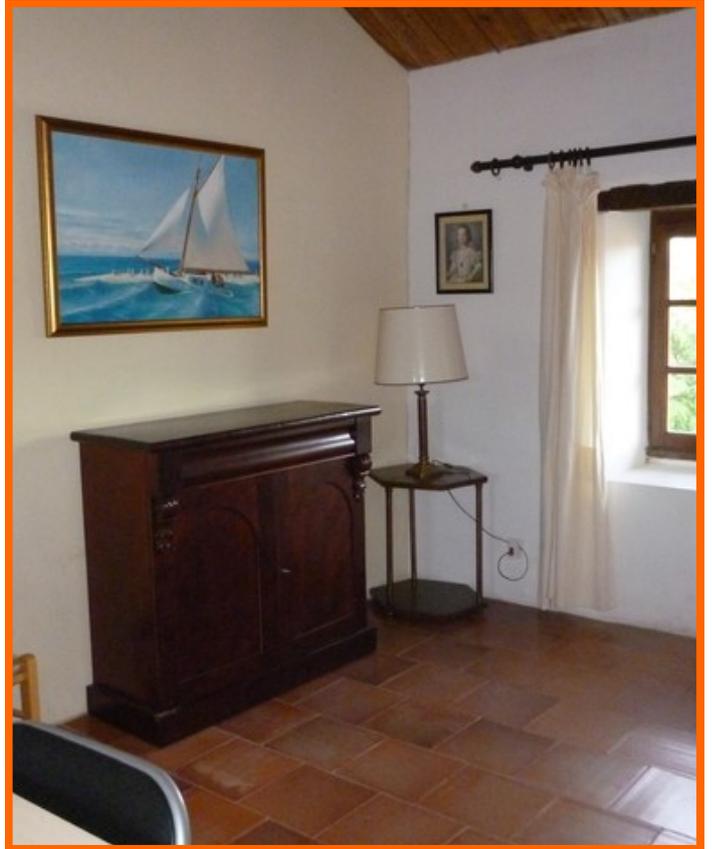
**Un grande cuisine équipée avec meubles et électroménager  
Une surface de 40 m<sup>2</sup> avec son espace salle à manger !**





**Les volumes sont confortables avec 3 pièces de vie de 40 m<sup>2</sup>  
Une cheminée est présente pour vos veillées hivernales**





**5 chambres sont disponibles pour accueillir les vôtres  
Idéal pour une exploitation en gîte ou chambres d'hôtes**





**Encore quelques photos ?**





**Juste pour le plaisir !**



## En savoir plus sur la Région?

*Site de la commune :*

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

*Informations sur Wikipédia :*

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Bagnols-sur-C%C3%A8ze>

*Informations sur la région :*

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

