Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Visite du bien : 840879

Localisation	**: Rousson**	**Ville proche**	**: Alès à 10 Km**
Autoroute	**: A 9 à 45 Km**	**Aéroport**	**: Nîmes à 50 Km**

Une villa de standing de 173 m² implantée sur un jardin paysagé de 2164 m² avec piscine !

A 10 Minutes du centre-ville d'Alès, c'est dans un quartier très calme et dans une voie sans issue que nous vous invitons à découvrir cette belle villa d'architecte qui a vu le jour en 2008 grâce à des artisans réputés qui ont su choisir des matériaux de qualité dans le respect des traditions. Le portail automatique en fer forgé (avec piéton et visiophone) s'ouvre devant nous dévoilant un grand parking de stationnement pour plusieurs véhicules qui sera également fort appréciable pour des parties de pétanque entre amis...Il fait beau, nous prenons le temps en compagnie des propriétaires de visiter ce beau jardin entièrement clos et paysagé sur 2164 m².Il bénéficie de soins attentionnés, de tailles régulières et d'un fleurissement à chaque saison, les couleurs se mélangent dans une harmonie parfaite de plus, une cuve enterrée de 10 000 litres prendra soin de vos plantations. L'été approche et vous profiterez de la belle piscine carrelée de 10,60 par 4,50 avec sa grande plage Californienne pour parfaire votre bronzage sans le moindre vis-à-vis ou pour des jeux de ballon ou des parties de ping-pong avec vos enfants...Pour vos déjeuners, diners, apéritifs et barbecues avec vos convives, une grande terrasse couverte en « rotonde » est à votre disposition. Pour chouchouter vos précieux bolides, un garage de 54 m² pour 2 voitures est présent et communique directement avec l'espace de vie, un bel atout lorsqu'on revient des courses ! Cette jeune Demoiselle offre une surface habitable de 173 m² et des prestations de grand standing. La vie s'organise harmonieusement au rez-de-chaussée : Le hall d'accueil et de réception nous dirige vers un superbe Open-space inondée de lumière grâce à de grandes baies vitrées. La décoration est très moderne avec un carrelage haut de gamme, des murs blancs, des spot intégrés au plafond et une superbe cuisine Américaine entièrement équipée avec de l'électroménager de marque. L'espace nuit propose 2 chambres, un grand dressing, une salle de bain aménagée, 2 toilettes et un cellier/buanderie pour vos réserves. A l'étage, une grande mezzanine de 23 m² (aménageable facilement en 3 ème chambre) avec vide sur séjour est entièrement modulable selon vos désirs. Côté technique : Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur réversible par plancher chauffant et rafraichissant (géothermie et aérothermie). La production d'eau chaude est réalisée par une pompe à chaleur indépendante de celle du chauffage. Les ouvertures sont en double vitrage (Argon) en Aluminium ou PVC, présence d'un vide sanitaire sous l'emprise de la construction et une exposition maximale du levant au couchant. Votre nouvelle vie commence sous le soleil du Gard !

Type de bien	**: Villa**	**Nombre de chambres**	**: 2/3**
Surface habitable	**: 173 M²**	**Piscine : Oui**	**Mezzanine : Oui**
Surface du terrain	**: 2164 M²**	**Garage : Oui**	**Terrasse : Oui**

Prix de vente : 450 000 Euros

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Le Rez-de-chaussée	
Entrée	**Hall d'accueil et de réception**
Cuisine	**1, Américaine et entièrement équipée (Avec de l'électroménager de marque)**
Séjour et salon	**Superbe Open-space inondé de lumière (Grâce à de grandes baies vitrées)**
Chambres	**2**
Dressing	**1**
Salle de bain	**1, Aménagée**
Cellier	**Un cellier/buanderie pour vos réserves**
WC	**2**
Le 1er étage	
Mezzanine	• **A l'étage, une grande mezzanine de 23 m² (aménageable facilement en 3 ème chambre) avec vide sur séjour est entièrement modulable selon vos désirs**

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Détails du bien

Exposition	**Sud** **(Du soleil du levant au couchant)**
Structure du bien	**Traditionnelle de 2008**
Chauffage	**Pompe à chaleur réversible** **Par plancher chauffant et rafraichissant** **(Géothermie et aérothermie)**
Couverture	**Tuiles mécaniques de style Provençal**
Ouvertures	**Double vitrage en PVC et Aluminium** **(Argon)**
Garage	**Oui, de 54 m²** **(Pour 2 voitures)**
Terrasse	**Une grande terrasse couverte en « rotonde »**
Piscine	**Oui, de 10,60 Par 4,50 et carrelée** **(Avec une grande plage Californienne)**
Cuve enterrée	**Oui, de 10 000 litres**
Observations	• **Portail automatique en fer forgé (avec piéton et visiophone)** • **La production d'eau chaude est réalisée par une pompe à chaleur indépendante de celle du chauffage** • **Vide sanitaire sous l'emprise de la construction**

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Commodités & environnement

Commerces

De proximité :	Alès à 10 Min
Supermarché :	5 Min
Hypermarché :	5 Min
Boulangerie	5 Min

Transports

Aéroport :	50 Km
Gare SCNF :	Alès
Bus / Cars :	Sur place
Autoroute :	A9 à 45 Km

Services médicaux

Médecin :	Alès
Pharmacie :	Alès
Dentiste :	Alès
Hôpital :	Alès

Écoles

Garderie, crèches :	Sur place
Maternelles :	Sur place
Primaires :	Sur place
Collège :	Alès
Lycée :	Alès

Loisirs et activités

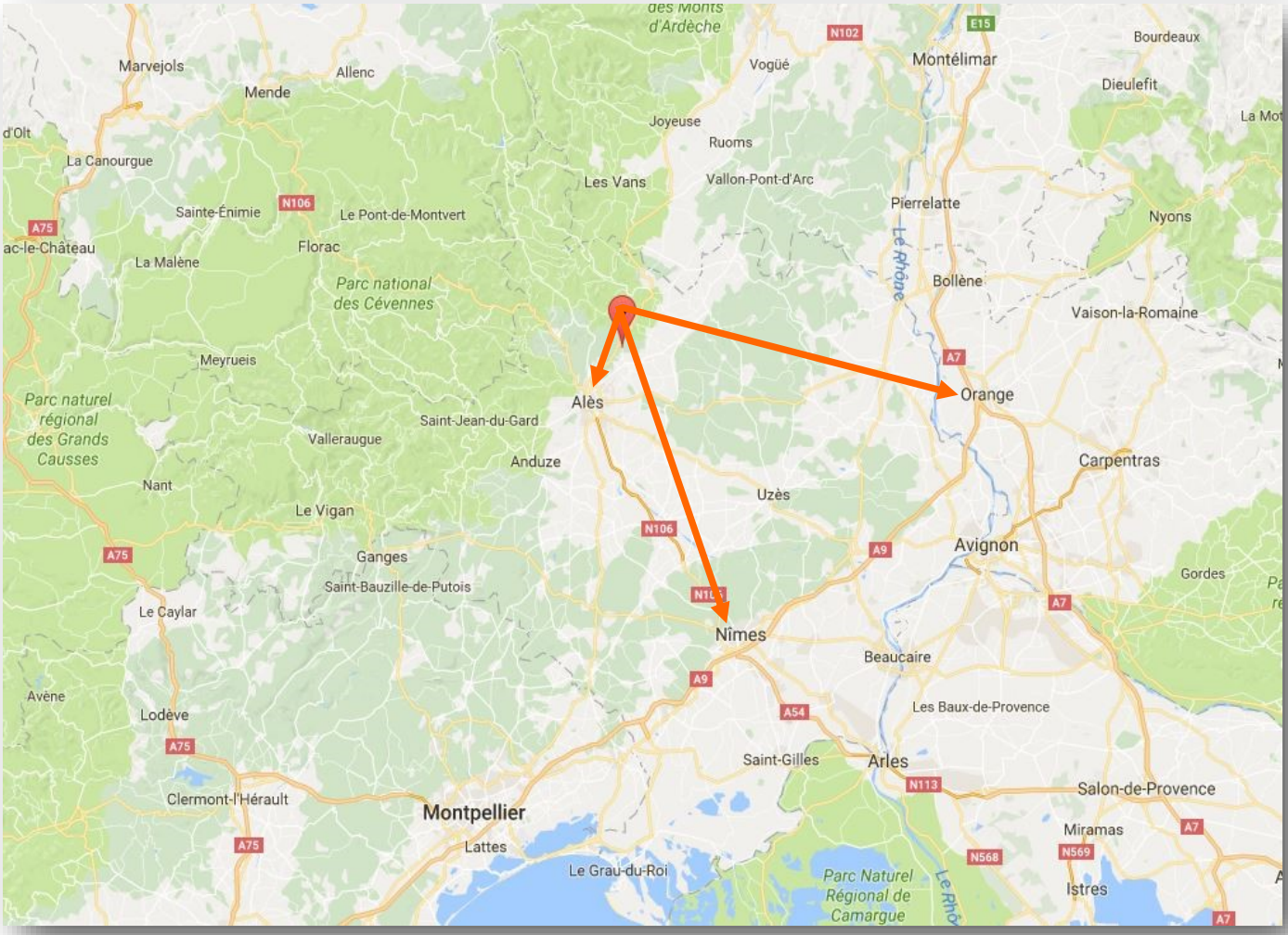
- **Le Gard est encore de Languedoc, mais déjà de Provence, bordant le Rhône et la Méditerranée. Autour de Nîmes et des gorges du Gardon s'étend la garrigue, paysages de roches calcaires et de végétation particulière ou règne le chêne-vert. Vous découvrirez Uzès riche d'un patrimoine historique unique. A partir de Saint Jean du Gard et d'Alès ce sont les Cévennes, royaume du châtaigner, terre de la révolte des Camisards. Au sud dans un pays de terre et d'eau intimement liés s'ébattent chevaux et taureaux... c'est la petite Camargue voisine du littoral et de ses plages.**

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Localisation & plan

10 km de Alès	**45 km de Nîmes**
90 km de Montpellier	**74 km de Orange**

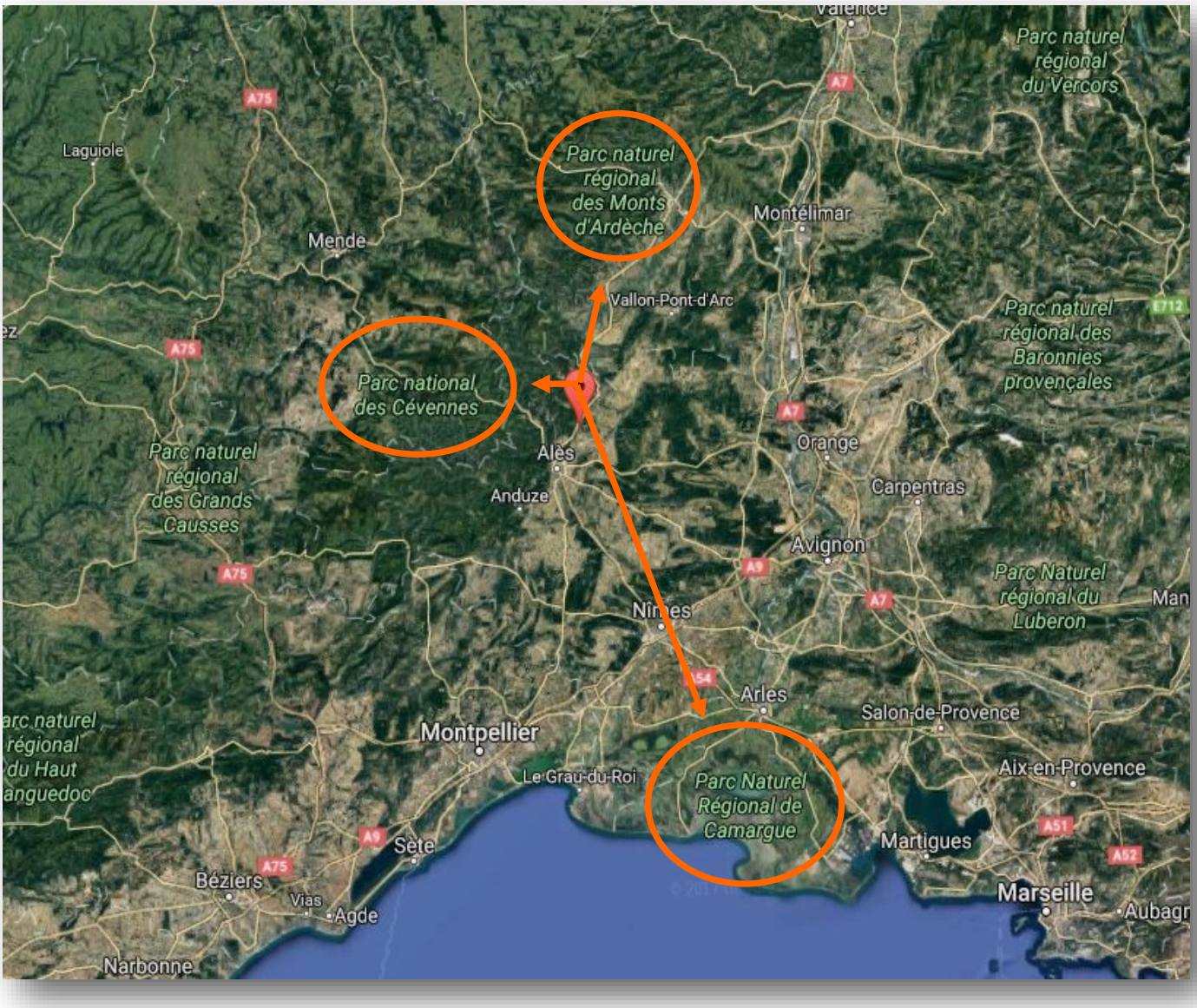
A 10 Minutes du centre-ville d'Alès !



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Vue satellite

10 Min de Alès	**50 Min de Nîmes**
1H20 de Montpellier	**55 Min de Orange**

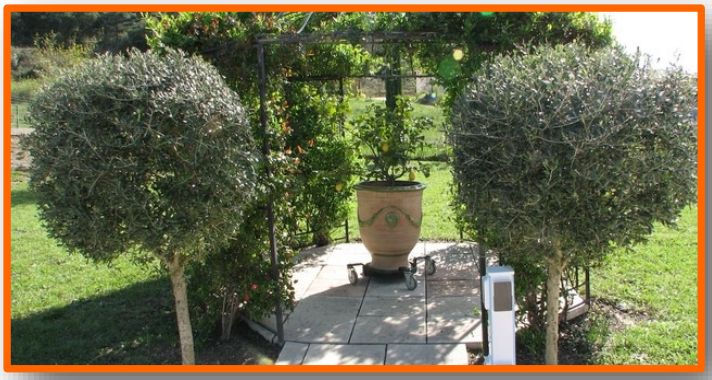


Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Dans un quartier très calme et dans une voie sans issue
Une belle villa d'architecte qui a vu le jour en 2008
Et son portail automatique en fer forgé s'ouvre devant nous

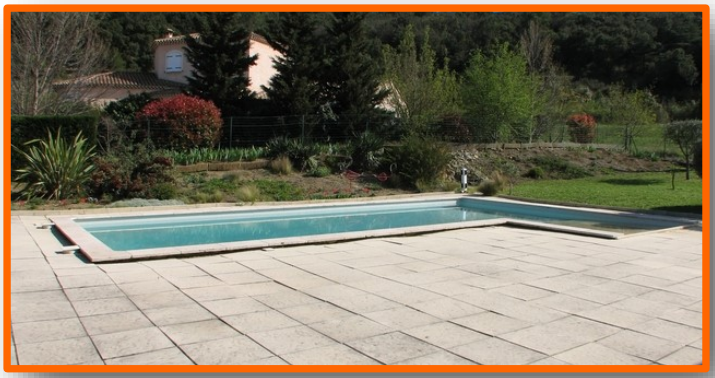
Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Un garage de 54 m² pour 2 voitures est présent
Ainsi qu'un vaste parking pour de nombreux véhicules
Une exposition maximale du levant au couchant !



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Dès la belle saison, vous profiterez de la piscine de 10,60 par 4,50
Avec sa grande plage Californienne
Le jardin est entièrement clos et paysagé sur 2164 m²



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Pour vos déjeuners, diners, apéritifs et barbecue
Une grande terrasse couverte est à votre disposition

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Le hall d'accueil et de réception nous dirige :
Vers un superbe Open-space inondé de lumière

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

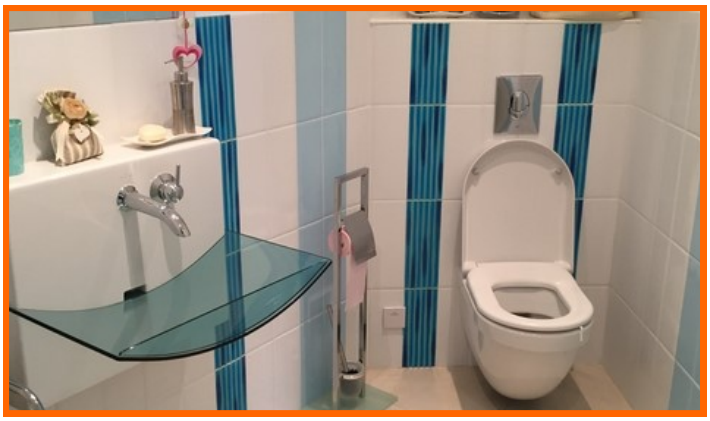
Les ouvertures sont en double vitrage (Argon)
En Aluminium ou PVC donc sans entretien !

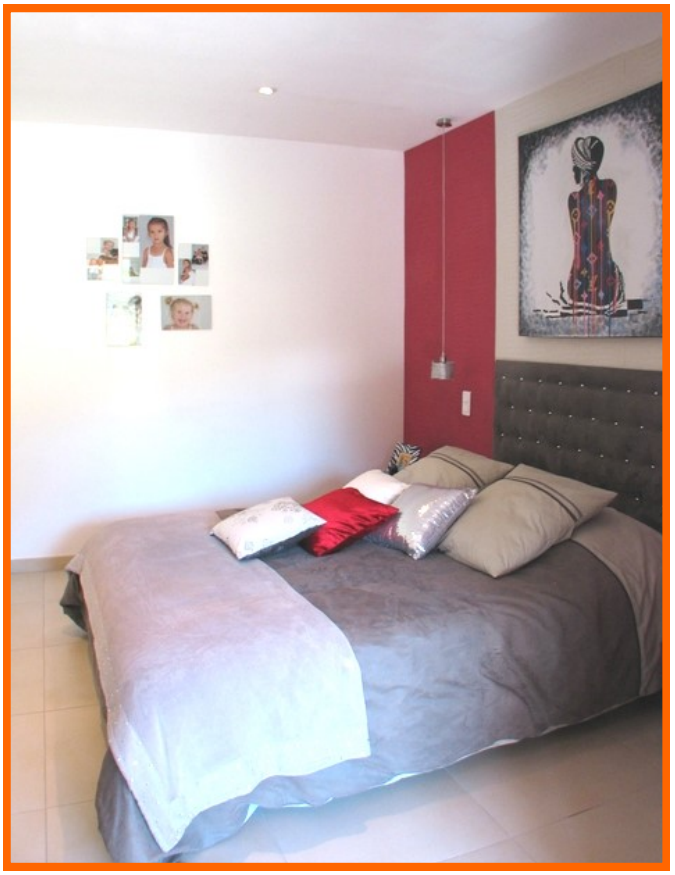
Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Une superbe cuisine Américaine entièrement équipée
Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur réversible

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

2 jolies chambres sont présentes pour accueillir les vôtres
+ Une grande mezzanine de 23 m² modulable en 3 ème chambre





Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Encore quelques photos ?

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

En savoir plus sur la Région?

Informations sur la commune :
http://www.mairie-rousson.com/

Informations sur Wikipédia :
https://fr.wikipedia.org/wiki/Rousson_(Gard)

Informations sur la région :
http://www.tourismegard.com/