

Visite du bien : 840894

Rochefort-du-Gard
Autoroute : A 9 à 8 Km

Ville proche : Avignon à 10 Km
Aéroport : Nîmes

En position dominante dans un îlot de verdure, une superbe villa Provençale d'une surface habitable de 290 m² sur un parc de 2270 m²

En position dominante, dans un îlot de verdure, nous vous invitons à découvrir cette superbe villa Provençale d'une surface habitable de 290 m² offrant des prestations et finitions de standing. Cette grande maison traditionnelle édiée en 1982 est implantée sur un parc de 2270 m² entièrement clos et paysagé de nombreuses essences et variétés Méditerranéennes. 2 portails automatiques (avec visiophone) permettent l'accès à la propriété, un grand préau abritera vos précieux bolides ou votre bateau de plaisance après une belle journée sur la Grande Bleu... Un atelier avec buanderie de 35 m² ravira les bricoleurs. La propriété comprend 2 parties distinctes, elle sera donc idéale pour une exploitation touristique ou pour recevoir vos amis ou votre famille en toute indépendance. Même si la Mer Méditerranée n'est pas loin pour la baignade, une piscine trouvera facilement sa place au jardin. La première partie de l'habitation dévoile au rez-de-chaussée : Un hall d'accueil et de réception, une cuisine neuve de 20 m² parfaitement équipée avec un îlot central, un superbe Open-space (salon de 48 m² et salle à manger de 20 m²) avec une cheminée en pierre à foyer ouvert pour de belles flambées en hiver. Les pièces de vie sortent côté jardin, sur une superbe terrasse de 100 m² dont 30 m² sont couverts par une pergola. Le jacuzzi sera le bienvenu après une belle randonnée dans la campagne environnante avant de déguster quelques grillades autour du barbecue. Un cellier et les toilettes complètent ce niveau. A l'étage, nous découvrons 2 chambres (14 m² et 15 m²), un bureau de 18 m² en mezzanine avec vide sur séjour, une salle de bain aménagée, un dressing puis les toilettes. La seconde partie de l'habitation sera idéale en exploitation touristique et dévoile au rez-de-chaussée : Une cuisine avec salle à manger, 2 chambres, une salle d'eau et un WC. L'étage propose une grande chambre de 30 m² avec dressing, une terrasse Tropicane pour parfaire votre bronzage, une salle de bain avec un WC. Côté technique : Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur avec une climatisation réversible, les ouvertures sont en double vitrage (Bois et Aluminium pour les baies coulissantes) et l'exposition au Sud-Est vous garantira du soleil du levant au couchant. Côté plaisir : Une cave à vins conservera vos précieux nectars et découvertes régionales et la jolie fontaine prendra soin de vos rosiers. Un bel atout supplémentaire : Une extension est facilement réalisable selon vos désirs !

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

Surface habitable : 290 M² **Cave : Oui** **Jacuzzi : Oui**

Surface du terrain : 2270 M² **Garage : Oui** **Terrasse : Oui**

Prix de vente : 635 000 Euros



La première partie de l'habitation : Le Rez-de-chaussée

Entrée	Hall d'accueil et de réception
Cuisine	1, de 20 m² et entièrement équipée (Avec un ilot central)
Salon	1, de 48 m²
Salle à manger	1, de 20 m²
Cheminée	Oui Une cheminée en pierre à foyer ouvert
Terrasse	Oui, de 100 m² (Dont 30 m² sont couvert par une pergola)
Jacuzzi	Oui
Cellier	1
WC	1

Le 1er étage

Chambres	2 (14 m² et 15 m²)
Bureau	1, de 18 m² (En mezzanine avec vide sur séjour)
Salle de bain	1, Aménagée
Dressing	1
WC	1

La seconde partie de l'habitation : Le Rez-de-chaussée

Entrée	1
Cuisine	1 (Avec une salle à manger)
Chambres	2
Salle d'eau	1, Aménagée
WC	1

Le 1er étage

Chambre	1 (Une grande chambre de 30 m² avec dressing)
Terrasse	Oui (Terrasse Tropézienne pour parfaire votre bronzage)
Salle de bain	1, Aménagée
WC	1

Observations	<ul style="list-style-type: none"> • La seconde partie de l'habitation sera idéale en exploitation touristique !
---------------------	--

Détails du bien

Exposition	Sud/Est (Une très belle exposition)
Structure du bien	Traditionnelle de 1982
Charpente	Traditionnelle
Chauffage	Pompe à chaleur Avec une climatisation réversible
Couverture	Tuiles Canal
Ouvertures	Les ouvertures sont en double vitrage (Bois et Aluminium pour les baies coulissantes)
Atelier	Un atelier de 35 m² avec buanderie
Cuisine d'été	Oui Avec un barbecue pour de bonnes grillades
Portails	2 portails automatiques (Avec visiophone)
Cave	Une cave à vins (1800 bouteilles)
Fontaine	Oui Elle prendra soin de vos rosiers !
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Un grand préau abritera vos précieux bolides ou votre bateau de plaisance après une belle journée sur la Grande Bleu... • Un bel atout supplémentaire : Une extension est facilement réalisable selon vos désirs ! • Un cumulus de 300 litres dans la partie principale • Un cumulus de 200 litres (neuf) dans la partie secondaire

Commodités & environnement

Commerces

De proximité :	1,5 Km
Supermarché :	2 Km
Hypermarché :	7 Km
Boulangerie	Centre village

Transports

Aéroport :	Nîmes-Avignon
Gare SCNF :	TGV-Avignon
Bus / Cars :	200 mètres
Autoroute :	A 9 à 8 Km

Services médicaux

Médecin :	Centre village
Pharmacie :	Centre village
Dentiste :	Centre village
Hôpital :	Nîmes-Avignon

Écoles

Garderie, crèches :	Sur Place
Maternelles :	Sur Place
Primaires :	Sur Place
Collège :	Sur Place
Lycée :	10 Km

Loisirs et activités

- **Féru d'histoire ou mordus de nature, passionnés de mer ou amoureux de montagnes, branchés terroir ou fanas de fiestas, le Gard est fait pour vous**
- **La région est propice à la randonnée, à la pratique du VTT et aux sports équestres**
- **La commune s'étend sur 3 403 hectares, ce qui en fait, après Avignon, la plus grande superficie de la communauté d'agglomération du Grand Avignon**
- **Rochefort est également limitrophe avec la commune de Tavel et à 2 pas de Lirac**
- **Bus solaire à 300 mètres**

Localisation & plan

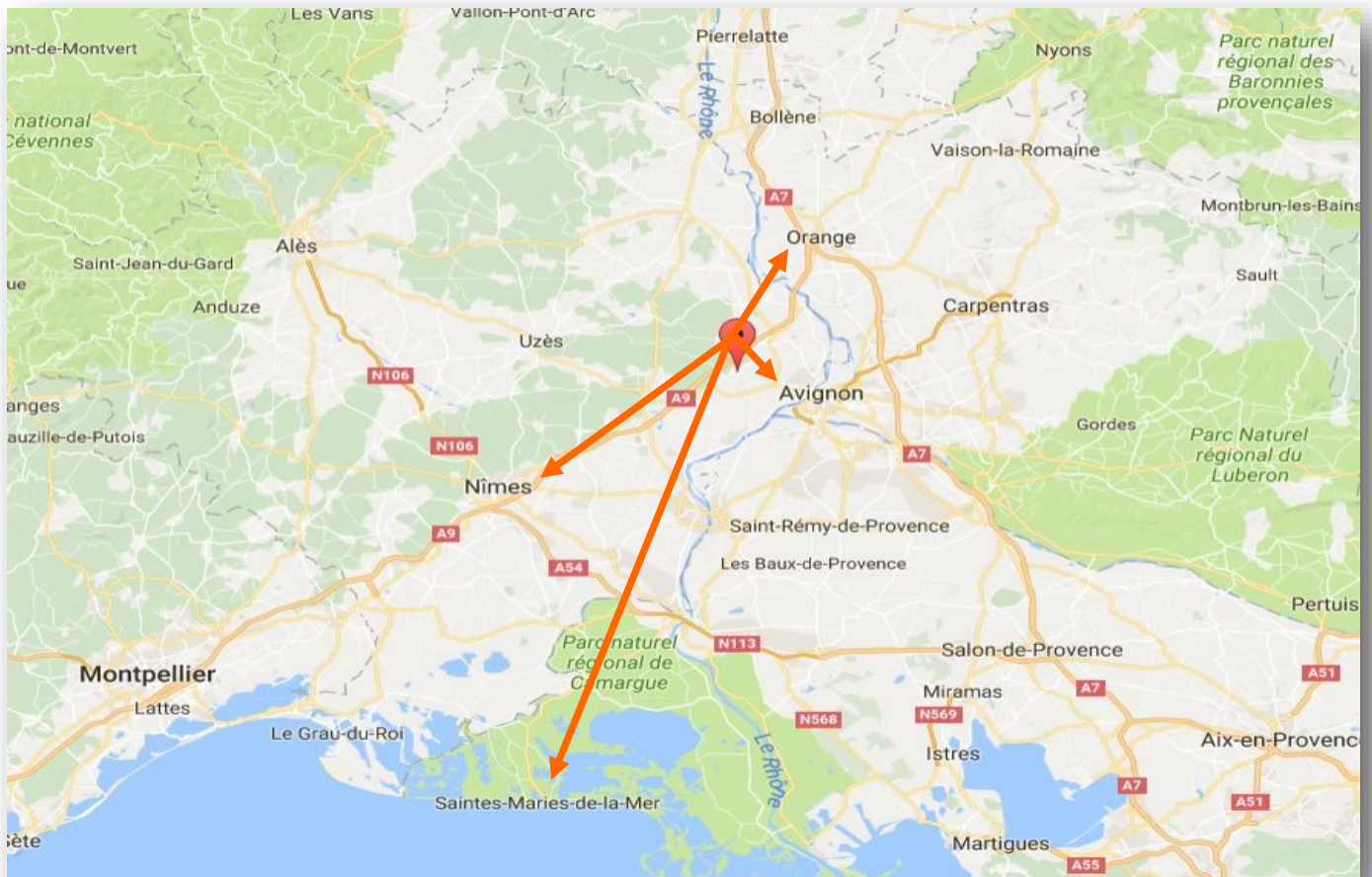
10 km de Avignon

30 km de Nîmes

80 km de Montpellier

22 km de Orange

A 10 km d' Avignon !



Vue satellite

10 Min de Avignon

30 Min de Nîmes

50 Min de Montpellier

20 Min de Orange





**En position dominante dans un ilot de verdure
Une superbe villa Provençale d'une surface habitable de 290 m²
2 portails automatiques permettent l'accès à la propriété !**





**Un grand préau abritera vos précieux bolides
Un atelier avec buanderie de 35 m² ravira les bricoleurs
Une cave à vins conservera vos précieux nectars**





**Un parc de 2270 m² entièrement clos et paysagé sans aucun vis-à-vis
Avec de nombreuses essences et variétés Méditerranéennes
Au 1er étage, la vue est superbe, imprenable et dominante sur la nature...**





**Les pièces de vie sortent côté jardin
Sur une superbe terrasse de 100 m² avec un store
Dont 30 m² sont couvert par une pergola**





**La jolie fontaine prendra soin de vos rosiers
Le jacuzzi sera le bienvenu après une belle randonnée
De plus, le jardin est très facilement piscinable !**



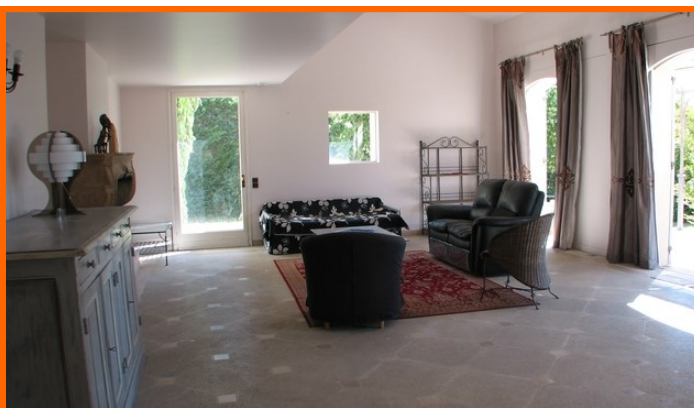


**Une cuisine neuve de 20 m² parfaitement équipée
Et une salle à manger de 20 m² pour recevoir famille et amis !**



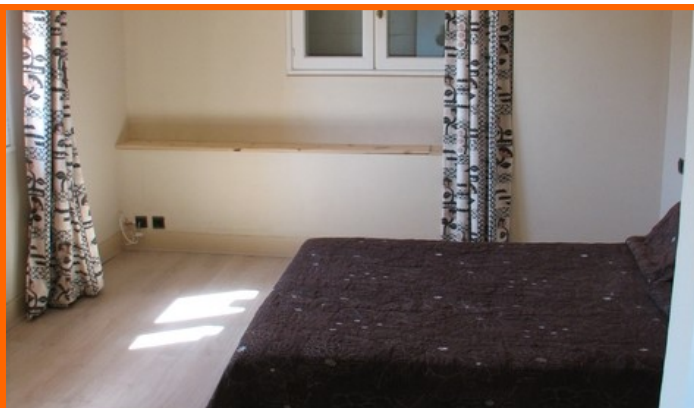
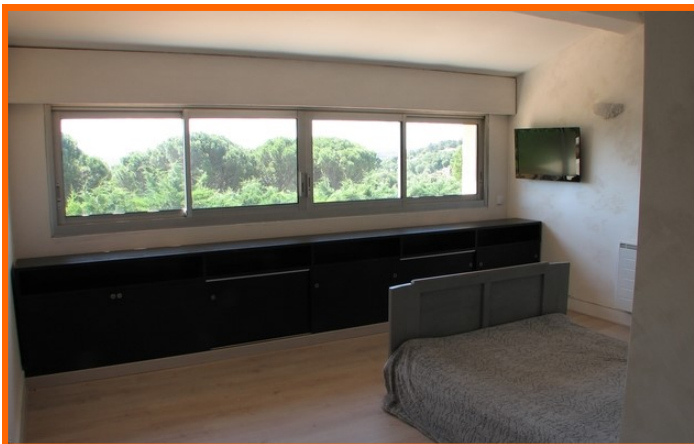


Un superbe Open-space à la tonalité moderne
Chauffage par pompe à chaleur avec une climatisation réversible





**5 chambres sont disponibles sur l'ensemble de la propriété
Cette villa offre des prestations et finitions de standing**



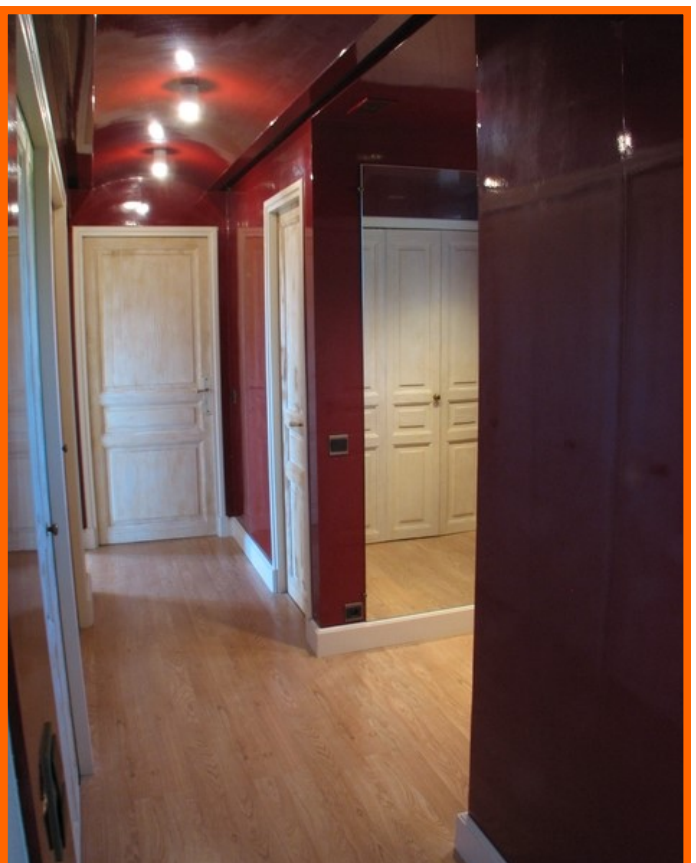


**La seconde partie de l'habitation sera idéale en exploitation touristique
Ou pour recevoir vos amis ou votre famille en toute indépendance**



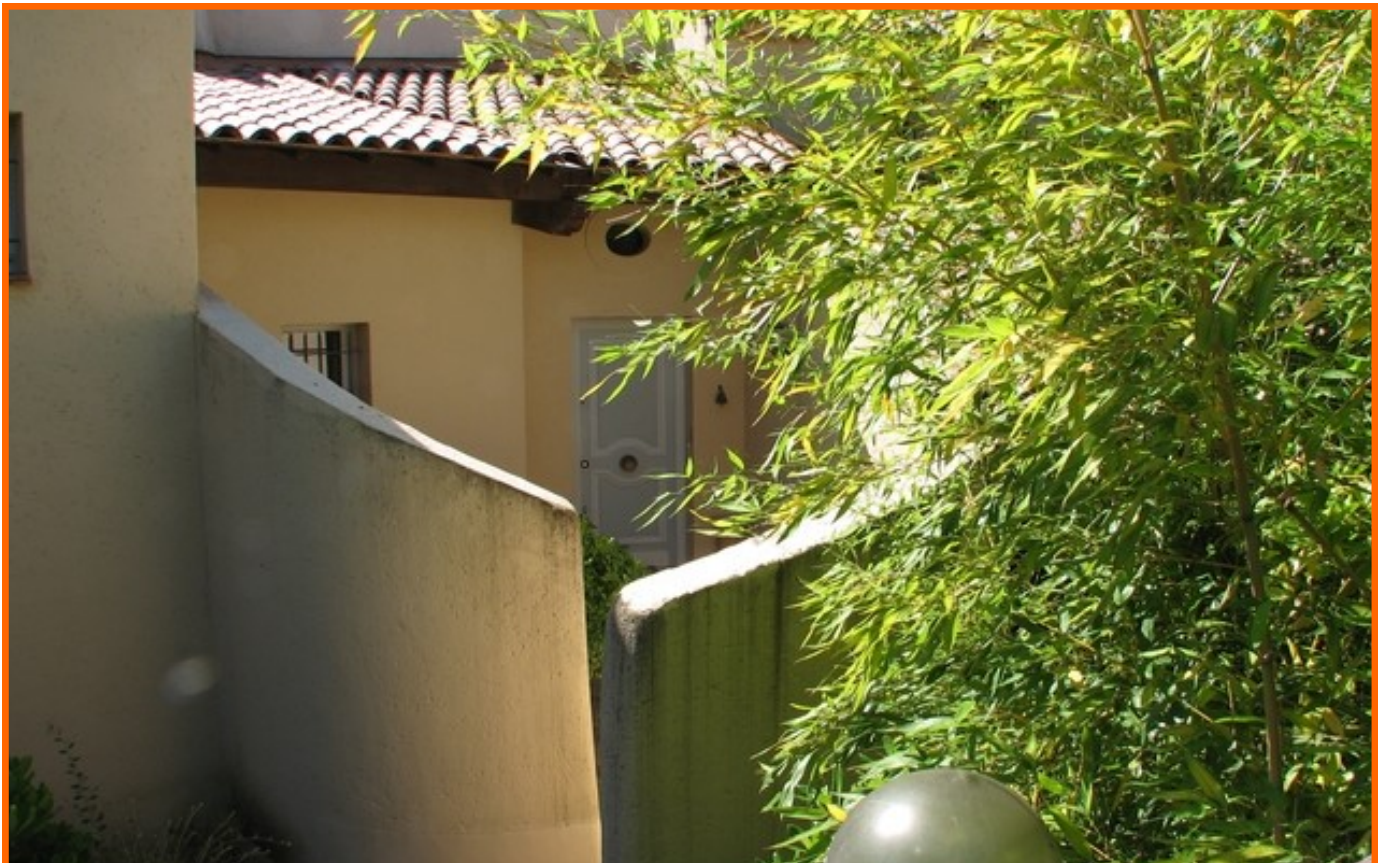


Encore quelques photos ?





Juste pour le plaisir...

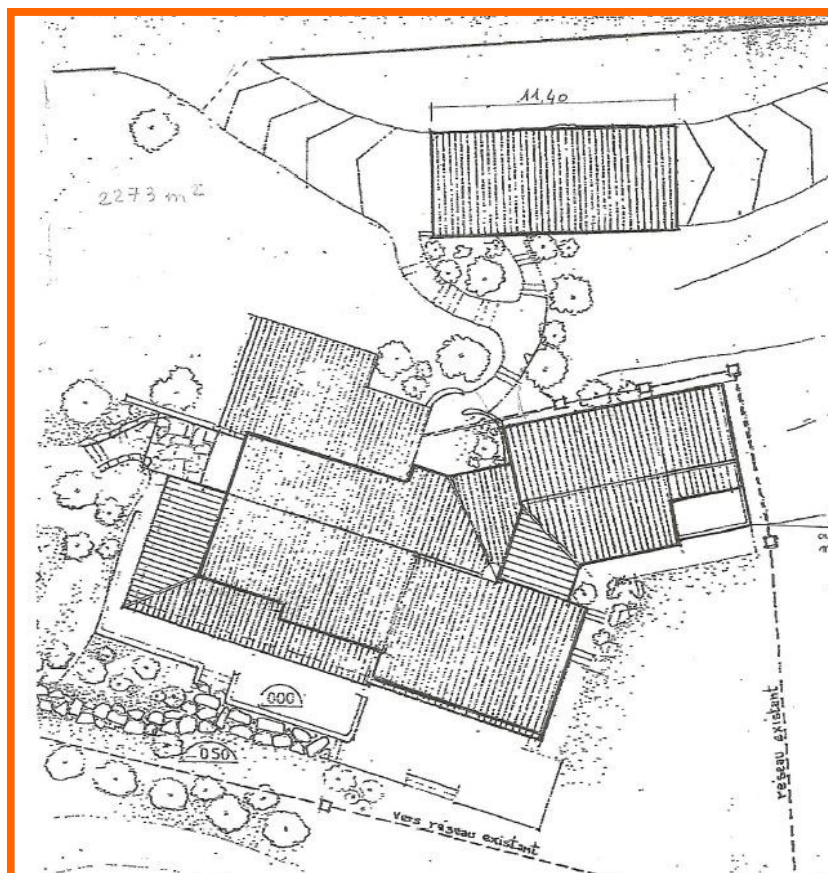


	finales Détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	primaire Détail par usage en kWh _{EP}	
Chauffage	10 595 kWh _{EP} /an	27 335 kWh _{EP} /an	960 € TTC ⁽¹⁾
Eau chaude sanitaire	3 367 kWh _{EP} /an	8 687 kWh _{EP} /an	305 € TTC ⁽¹⁾
Refroidissement	2 044 kWh _{EP} /an	5 274 kWh _{EP} /an	185 € TTC ⁽¹⁾
Consommation d'énergie pour les usages recensés	16 006 kWh _{EP} /an	41 296 kWh _{EP} /an	1 808 € TTC ⁽²⁾

(1) : Hors abonnements, (2) : Abonnements inclus

Consommation énergétique (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement		Emission des gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement																	
Consommation conventionnelle :	141 kWh _{EP} /m ² .an	Estimation des émissions :	7 kg éqCO ₂ /m ² .an																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Logement économe</th> <th>Logement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 à 10 A</td> <td rowspan="6">141 kWh_{EP}/m².an</td> </tr> <tr> <td>11 à 15 B</td> </tr> <tr> <td>16 à 20 C</td> </tr> <tr> <td>21 à 30 D</td> </tr> <tr> <td>31 à 40 E</td> </tr> <tr> <td>41 à 50 F</td> </tr> </tbody> </table>	Logement économe	Logement	1 à 10 A	141 kWh _{EP} /m ² .an	11 à 15 B	16 à 20 C	21 à 30 D	31 à 40 E	41 à 50 F	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Faible émission de GES</th> <th>Logement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 6 A</td> <td rowspan="6">7 kg_{éqCO₂}/m².an</td> </tr> <tr> <td>6 à 10 B</td> </tr> <tr> <td>11 à 20 C</td> </tr> <tr> <td>21 à 35 D</td> </tr> <tr> <td>36 à 55 E</td> </tr> <tr> <td>56 à 75 F</td> </tr> </tbody> </table>	Faible émission de GES	Logement	< 6 A	7 kg _{éqCO₂} /m ² .an	6 à 10 B	11 à 20 C	21 à 35 D	36 à 55 E	56 à 75 F
Logement économe	Logement																		
1 à 10 A	141 kWh _{EP} /m ² .an																		
11 à 15 B																			
16 à 20 C																			
21 à 30 D																			
31 à 40 E																			
41 à 50 F																			
Faible émission de GES	Logement																		
< 6 A	7 kg _{éqCO₂} /m ² .an																		
6 à 10 B																			
11 à 20 C																			
21 à 35 D																			
36 à 55 E																			
56 à 75 F																			

Le DPE et le Plan de masse



En savoir plus sur la Région?

Informations sur la commune :

<http://www.ville-rochefortdugard.fr/>

Informations sur Wikipédia :

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Rochefort-du-Gard>

Informations sur la région :

<http://www.gard.fr/accueil.html>

