

**Visite du bien : 840914**

**Localisation : Saint-Ambroix**

**Ville proche : Alès à 20 Km**

**Autoroute : A 9 à 60 Km**

**Aéroport : 60 Km**

**Une belle propriété avec piscine, 2 gîtes classés 3 étoiles, un studio, des dépendances, sur un jardin d'Eden de 4004 m<sup>2</sup> !**

Située au calme dans une impasse et à 2 pas des commerces et des commodités, nous vous proposons cette superbe propriété aux prestations remarquables. Elle est implantée sur un terrain de 4004 m<sup>2</sup> entièrement arboré et paysagé. Le jardin est dédié aux loisirs et à la détente : Un espace potager pour vos légumes BIO, une serre pour vos semis et hivernage des plantes, de nombreux points d'eau pour chouchouter vos plantations, un bassin à poissons pour vos moments ZEN, des arbres fruitiers pour les gourmands, et une très belle piscine de 9,50 par 5,50 (avec sa couverture amovible avec dôme) pour le plaisir des petits et des grands. Vous apprécierez la grande terrasse solarium pour des baignades de soleil face à la nature. La propriété dispose de 2 gîtes identiques de 43,21 m<sup>2</sup> chacun + 16 m<sup>2</sup> de terrasse couverte et carrelée, classés 3 étoiles ETOILES DE FRANCE, et 3 clés CLEVACANCES. Ils sont entièrement équipés pour recevoir vos hôtes et amis. Pour le bonheur de votre adolescent, un studio équipé de 21,80 m<sup>2</sup> est aussi présent donnant sur la terrasse solarium de 16 m<sup>2</sup>. De tonalité contemporaine, cette villa de plain-pied pour plus de facilité, dévoile une surface habitable de 185,40 m<sup>2</sup>. 3 accès sont possibles : Par la terrasse côté Sud, par le garage pour ranger vos courses ou par l'entrée principale côté Nord. Welcome dans la grande pièce de vie principale de 73 m<sup>2</sup> inondée de lumière grâce à ses 5 portes fenêtres coulissantes (avec volets électriques) En hiver, vous profiterez de la cheminée centrale avec insert pour vos veillées en famille. Une cuisine entièrement équipée et de style Provençal est à disposition pour régaler vos invités de bons petits plats régionaux. Nous découvrons 3 chambres. La première, une suite parentale de 20,38 m<sup>2</sup> avec sa salle de bain communicante de 8.61m<sup>2</sup> avec baignoire à système « mix tonic » une douche LEDA 120x80 multi jets/séquentiel et hammam et aménagée, qui sera fort appréciable après une belle journée en VTT dans la campagne environnante, la seconde de 12,60 m<sup>2</sup> avec un accès direct sur la terrasse et la 3ème « dite chambre d'hôte » avec salle d'eau et WC, plus un bureau de 14.10m<sup>2</sup> transformable en chambre. Une buanderie de 7,20 m<sup>2</sup>, un cellier de 4,56 m<sup>2</sup>, de très nombreux placards, puis des toilettes complètent ce niveau. Côté technique : Les ouvertures sont en PVC ou Aluminium avec le double vitrage et équipées de volets roulants isolants électriques. Le chauffage au sol est électrique, rayonnant dans toutes les pièces. La couverture est en tuiles mécaniques de type Provençal. Une alarme est installée sur les 4 bâtiments. Un C.O.S résiduel autorise une extension selon vos désirs. Côté pratique : Une grande allée et un parking de stationnement. Un garage de 26,64 m<sup>2</sup> avec porte automatisée + un grenier de la même surface au-dessus, au dessous une cave de 26,64 m<sup>2</sup> pour conserver vos précieux nectars. Un abri de 36 m<sup>2</sup> avec pergola couverte pour abriter 2 voitures ou pour la pratique du Tennis de Table ou Baby-foot, décidément rien ne manque...Et bien d'autres surprises à venir découvrir lors de votre future visite !

**Type de bien : Propriété Gîtes : 2**

**Surface habitable : 185 M<sup>2</sup> Terrasse : Oui Cheminée : Oui**

**Surface du terrain : 4004 M<sup>2</sup> Piscine : Oui Dépendances : Oui**

**Prix de vente : 495 000 Euros**



## Une villa de plain pied de 185,40 m<sup>2</sup>

<b>Entrées</b>	<b>3</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Une grande pièce de vie de 73 m<sup>2</sup></b>
<b>Cheminée</b>	<b>Une cheminée centrale avec insert</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1</b> <b>Equipée et de style Provençal</b>
<b>Chambres</b>	<b>3</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>1, Aménagée</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>1, Aménagée</b>
<b>Bureau</b>	<b>1, de 14,10 m<sup>2</sup></b> <b>(Modulable en chambre)</b>
<b>Buanderie</b>	<b>1, de 7,20 m<sup>2</sup></b>
<b>WC</b>	<b>1</b>
<b>Cellier</b>	<b>1, de 4,56 m<sup>2</sup></b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3 chambres : La première, une suite parentale de 20,38 m<sup>2</sup> avec sa salle de bain communicante de 8.61m<sup>2</sup> avec baignoire à système « mix tonic » une douche LEDA 120x80 multi jets/séquentiel et hammam et aménagée, qui sera fort appréciable après une belle journée en VTT dans la campagne environnante, la seconde de 12,60 m<sup>2</sup> avec un accès direct sur la terrasse et la 3ème « dite chambre d'hôte » avec salle d'eau et WC</b></li> </ul>

## Les gîtes

- **La propriété dispose de 2 gîtes identiques de 43,21 m<sup>2</sup> chacun + 16 m<sup>2</sup> de terrasse couverte et carrelée, classés 3 étoiles ETOILES DE FRANCE, et 3 clés CLEVACANCES**
- **Ils sont entièrement équipés pour recevoir vos hôtes et amis**

## Un studio équipé de 21,80 m<sup>2</sup>

- **Un studio équipé de 21,80 m<sup>2</sup> est aussi présent donnant sur la terrasse solarium de 16 m<sup>2</sup>**



## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Maçonnerie de 0,20</b>
<b>Charpente</b>	<b>Fermette</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chauffage au sol (Electrique)</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles mécaniques de style Provençal</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage Aluminium ou PVC (Volets roulants électriques)</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Oui Avec insert 3 faces</b>
<b>Piscine</b>	<b>Oui, de 9,50 Par 5,50 (Couverture amovible avec dôme)</b>
<b>Terrasse</b>	<b>Une grande terrasse solarium</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un espace potager pour vos légumes BIO</li> <li>• Une serre pour vos semis et hivernage des plantes</li> <li>• De nombreux points d'eau pour chouchouter vos plantations</li> <li>• Un bassin à poissons pour vos moments ZEN</li> <li>• Des arbres fruitiers pour les gourmands</li> <li>• Un C.O.S résiduel autorise une extension</li> <li>• Un garage de 26,64 m<sup>2</sup> avec porte automatisée + un grenier de la même surface au-dessus, au dessous une cave de 26,64 m<sup>2</sup> pour conserver vos précieux nectars</li> <li>• Un abri de 36 m<sup>2</sup> avec pergola couverte pour abriter 2 voitures</li> <li>• Une grande allée et un parking de stationnement</li> </ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximité :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Supermarché :</b>	<b>1,5 Km</b>
<b>Hypermarché :</b>	<b>1,5 Km</b>
<b>Boulangerie :</b>	<b>3 Km</b>

### Transports

<b>Aéroport :</b>	<b>60 Km</b>
<b>Gare SCNF :</b>	<b>20 Km</b>
<b>Bus / Cars :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Autoroute A9 :</b>	<b>A 9 à 60 Km</b>

### Services médicaux

<b>Médecin :</b>	<b>3 Km</b>
<b>Pharmacie :</b>	<b>3 Km</b>
<b>Dentiste :</b>	<b>3 Km</b>
<b>Hôpital :</b>	<b>Alès à 20 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Maternelles :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Primaires :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Collège :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Lycée :</b>	<b>Sur place</b>

## Loisirs et activités

- **Saint Ambroix est très touristique en période estivale possédant de nombreux campings, hôtels, gîtes et plans d'eau**
- **Il vous reste à découvrir de ce charmant endroit, les nombreuses places et fontaines, les anciennes filatures et minoteries, l'ancien château et la vieille ville, les vestiges des remparts**
- **La commune est le point de départ de nombreux itinéraires touristiques notamment en direction de la Haute Vallée de la Cèze et proche des villes d'Alès et le Duché d'Uzès**
- **Tous sports et loisirs à quelques pas !**

## Localisation & plan

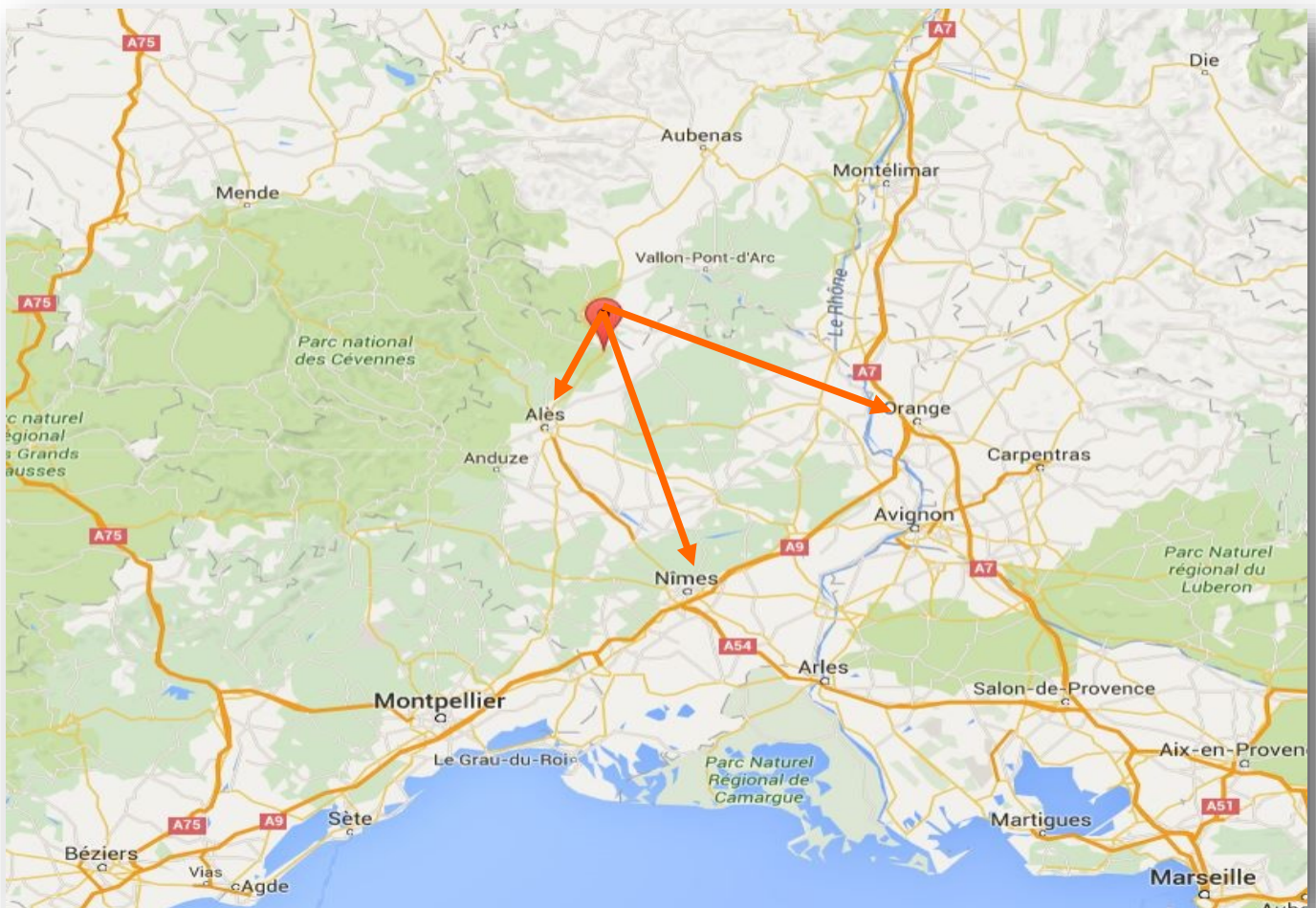
**110 km de Montpellier**

**60 km de Nîmes**

**108 km du Grau du Roi**

**20 km d'Alès**

**Bienvenue dans le Gard !**



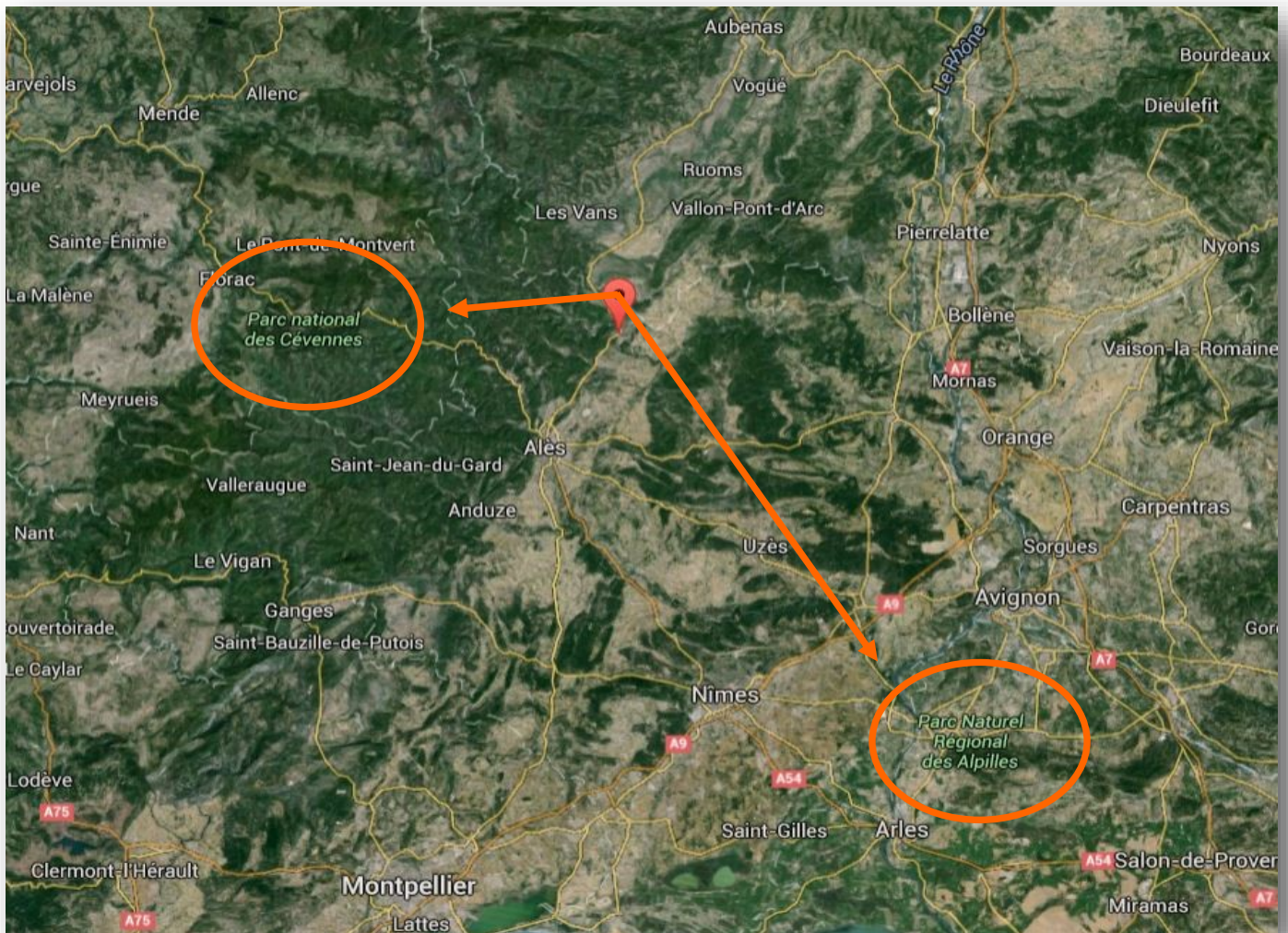
## Vue satellite

**1H40 de Montpellier**

**55 Min de Nîmes**

**1H30 du Grau du Roi**

**25 Min d'Alès**





**Une belle propriété avec 2 gîtes classés 3 étoiles  
Un studio de 21,80 m<sup>2</sup> et des dépendances  
Implantée sur un jardin d'Eden de 4004 m<sup>2</sup> !**







**Une serre pour vos semis et hivernage des plantes  
Un abri de 36 m<sup>2</sup> avec pergola couverte pour abriter 2 voitures  
Ou pour la pratique du Tennis de Table ou Baby-foot...**





**Une très belle piscine de 9,50 par 5,50 avec plage solarium  
(Avec sa couverture amovible et son dôme)**



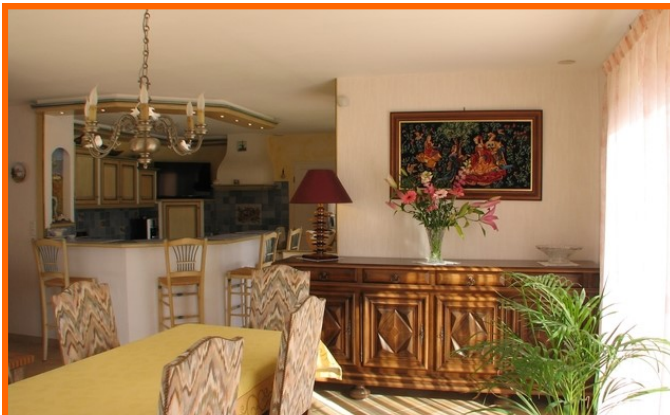


**De belles terrasses pour profiter du soleil**  
**De nombreux points d'eau pour chouchouter vos plantations**





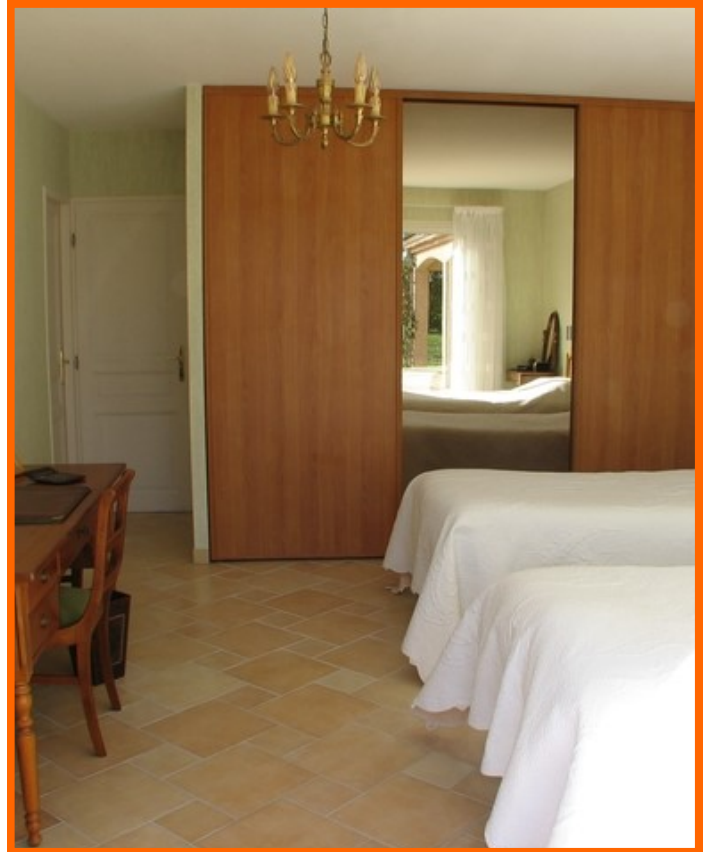
**Passée l'entrée, découvrez un vaste Open-Space de 73 m<sup>2</sup>  
Inondée de lumière grâce à ses 5 portes fenêtres coulissantes  
Avec une cheminée à foyer fermé pour vos veillées hivernales**





**Une cuisine entièrement équipée et de style Provençal  
Elle est à disposition pour régaler vos invités !**



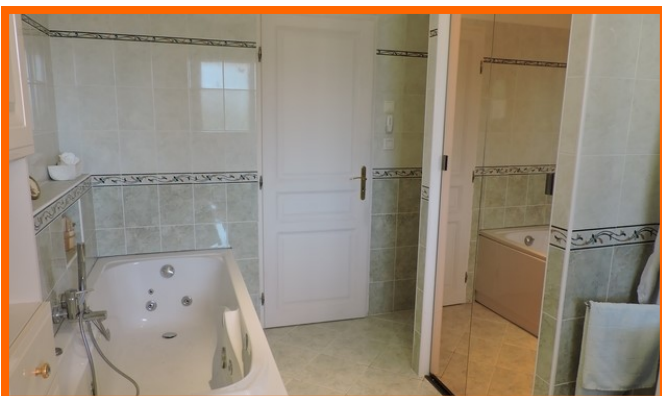


**3 chambres sont disponibles pour accueillir votre famille  
Une suite parentale, une seconde de 12,60 m<sup>2</sup> et une chambre d'hôte**





**Il y a même un bureau pour vos moments studieux  
Les pièces d'eaux sont superbement aménagées**





## Quelques photos des gîtes...







**Et du studio indépendant de 21,60 m<sup>2</sup>**





Encore quelques photos ?



## En savoir plus sur la Région?

**Site de la commune :**

<http://www.saint-ambroix.fr/>

**Informations sur Wikipédia :**

[https://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Ambroix\\_%28Gard%29](https://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Ambroix_%28Gard%29)

**Informations sur la région :**

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

