



## Vesseaux

## 450 000 €uros

En position dominante, dans un écrin de verdure et de paix  
Une villa d'architecte « Bioclimatique » RT 2012 de 175 m<sup>2</sup> !



REF : 07828

Type de bien : Villa

Surface habitable : 175 m<sup>2</sup>

Surface du terrain : 2199 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 4

Piscine : Oui

Les Plus : Le gîte



LOCALISATION

Département : Ardèche

Ville Proche : Aubenas à 8 Km

Autoroute : A 7 à 45 Km

Aéroport : Marignane-Lyon

Gare : Montélimar à 45 Km



## PRÉSENTATION

**Vesseaux** est une commune française, située dans le département de l'Ardèche en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle se situe dans la moitié sud du département de l'Ardèche, aux portes de l'Ardèche méridionale, à 2 heures de Lyon, 10 minutes d'Aubenas et à 20 minutes de Privas, la préfecture du département. Vallon Pont d'Arc, les gorges de l'Ardèche, la caverne du Pont d'Arc et le sud Ardèche sont à moins de 30 minutes de route. Parmi les commerces installés à Vesseaux, certains animent la place des commerces sur laquelle un marché des producteurs locaux se tient le dimanche matin. Vesseaux, c'est aussi un ensemble de services, notamment des services médicaux et un tissu d'artisans conséquent.



Ce jardin d'Eden de 2199 m<sup>2</sup> est entièrement paysagé avec de nombreuses essences et variétés. Ici et là, un verger pour vos confitures et pour régaler les gourmands, un chalet en bois qui fera le bonheur de vos petits-enfants, des espaces détente pour vos moments « Zen » un potager pour vos légumes « Bio » un poulailler pour des œufs frais chaque matin et un superbe Olivier en pleine production

L'exposition est maximale du matin au soir et à la belle saison, vous profiterez de la piscine sécurisée pour les petits avec son Pool-house et sa douche solaire.

Cette villa atypique réalisée par un architecte en 2012 est résolument axée « développement durable et préservation de l'environnement » Elle est écologique dans tous les choix de revêtements de surface et des matériaux.

Au niveau jardin et piscine, se dévoile l'habitation principale de la propriétaire. La vie s'organise harmonieusement autour d'une superbe pièce de vie de 45 m<sup>2</sup> inondée de lumière grâce à de grandes ouvertures et une belle hauteur sous plafond. La cuisine est Américaine, parfaitement équipée, pas d'excuses pour ne pas régaler vos amis de bons petits plats régionaux...

Une grande mezzanine surplombe ce séjour « cathédrale » : Espace détente, salon TV/bibliothèque, 2 chambres supplémentaires, c'est au choix...Après une belle randonnée dans la campagne Ardéchoise, vous apprécierez la douceur du poêle à bois ou prendre un « Drink » sur la terrasse couverte extérieure face à Dame Nature.

L'espace nuit se compose d'un bureau de 9 m<sup>2</sup>, d'une jolie chambre très lumineuse, d'une salle d'eau entièrement aménagée et d'un cellier.

La partie haute, en rez de route sera idéale pour recevoir vos amis ou votre famille en toute indépendance. Elle se compose d'une entrée, d'une pièce de vie avec cuisine ouverte, de 2 chambres, d'une salle d'eau aménagée avec WC. Elle peut être dédiée à l'accueil touristique. Dès les premiers rayons du soleil, vous profiterez de la superbe terrasse extérieure de 20 m<sup>2</sup> offrant une vue imprenable et panoramique sur les montagnes. Notons que ce gîte est labellisé 3 étoiles par l'Agence Départementale Touristique plus ecolabel Européen.

**Côté technique :** Cette construction (RT 2012) est en brique monomur de 0.39, la charpente est en bois, massive et traditionnelle. La couverture est en tuiles CANAL½ Lune. Les volets sont en bois massif (30mm) Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur réversible (chauffage et climatisation) par plancher chauffant Toutes les portes et fenêtres double vitrage sont en Châtaigner brut. Une très bonne isolation phonique et thermique comme le prouve son DPE (A : 4 et B : 69) et de très faibles charges de chauffage, d'eau et d'électricité (1200 à 1500 € annuels toutes charges comprises)

**Côté pratique :** Un garage modulable en atelier ou chambre supplémentaire, une cave pour conserver vos précieux nectars et une cuve (enterrée de 10 m<sup>3</sup>) de récupération des eaux pluviales alimentant les robinets extérieurs (jardin et pis-

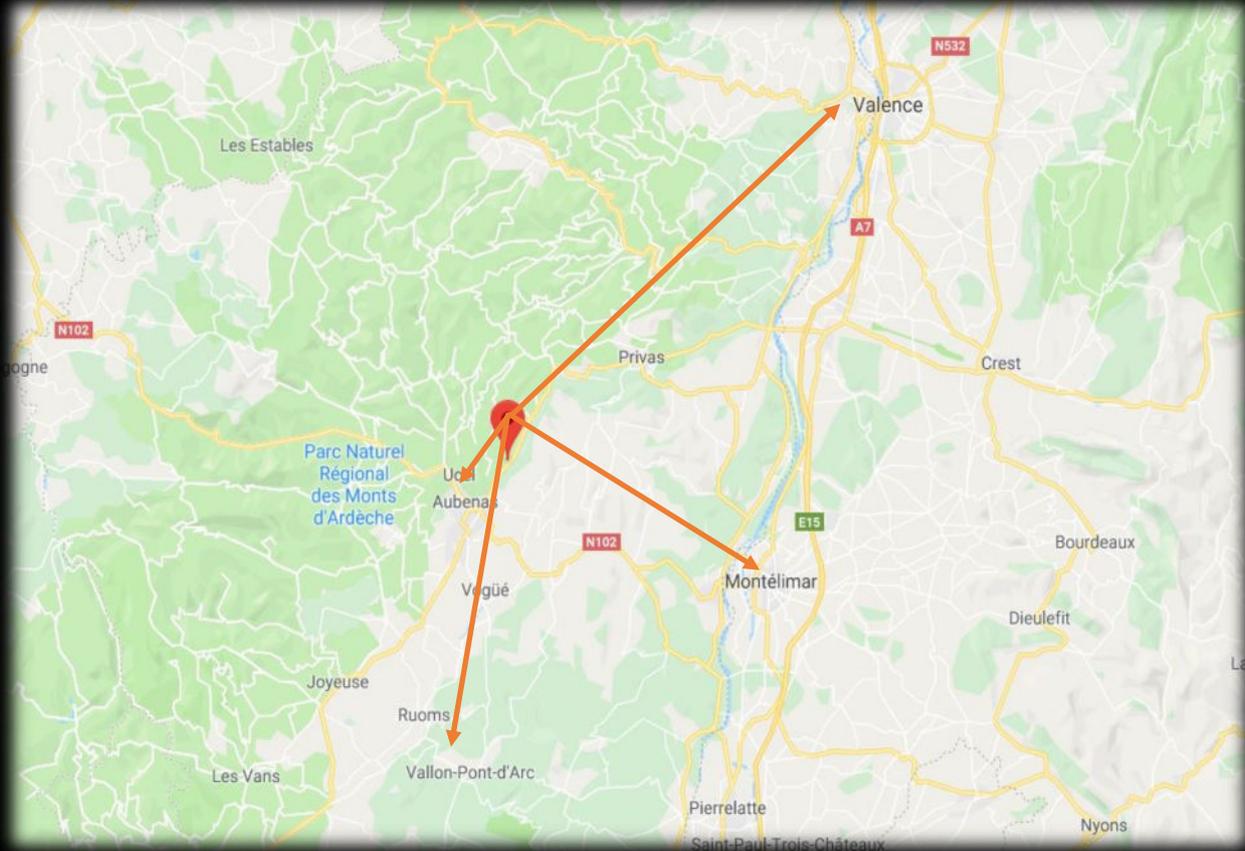
## DÉTAILS DU BIEN

<b>EXPOSITION</b>	Est/ <u>Sud</u> /Ouest
<b>STRUCTURE</b>	Brique monomur de 0.39 RT 2012
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle en bois
<b>COUVERTURE</b>	Tuiles terre cuite canal 1/2 lune
<b>OUVERTURES</b>	Double vitrage en bois (Châtaignier massif) Les volets sont en bois massif (30mm)
<b>CHAUFFAGE</b>	Pompe à chaleur réversible Chauffage et climatisation
<b>CHEMINÉE</b>	Un poêle à bois
<b>GARAGE</b>	Oui Modulable en atelier ou chambre
<b>PARKING</b>	Oui
<b>CHALET</b>	Un chalet en bois qui fera le bonheur de vos petits-enfants
<b>PISCINE</b>	Oui, sécurisée avec son Pool-House
<b>POTAGER</b>	Espace potager
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Un verger pour vos confitures et pour régaler les gourmands</li> <li>◆ Des espaces détente pour vos moments « Zen »</li> <li>◆ Une cave pour conserver vos précieux nectars</li> <li>◆ Une cuve (enterrée de 10 m3) de récupération des eaux pluviales alimentant les robinets extérieurs (jardin et piscine) et dans la maison, les toilettes et le lave-linge</li> <li>◆ Chauffe eau solaire</li> <li>◆ Très faibles charges de chauffage, d'eau et d'électricité</li> </ul>

## LOCALISATION ET PLAN



**Dans le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche !**





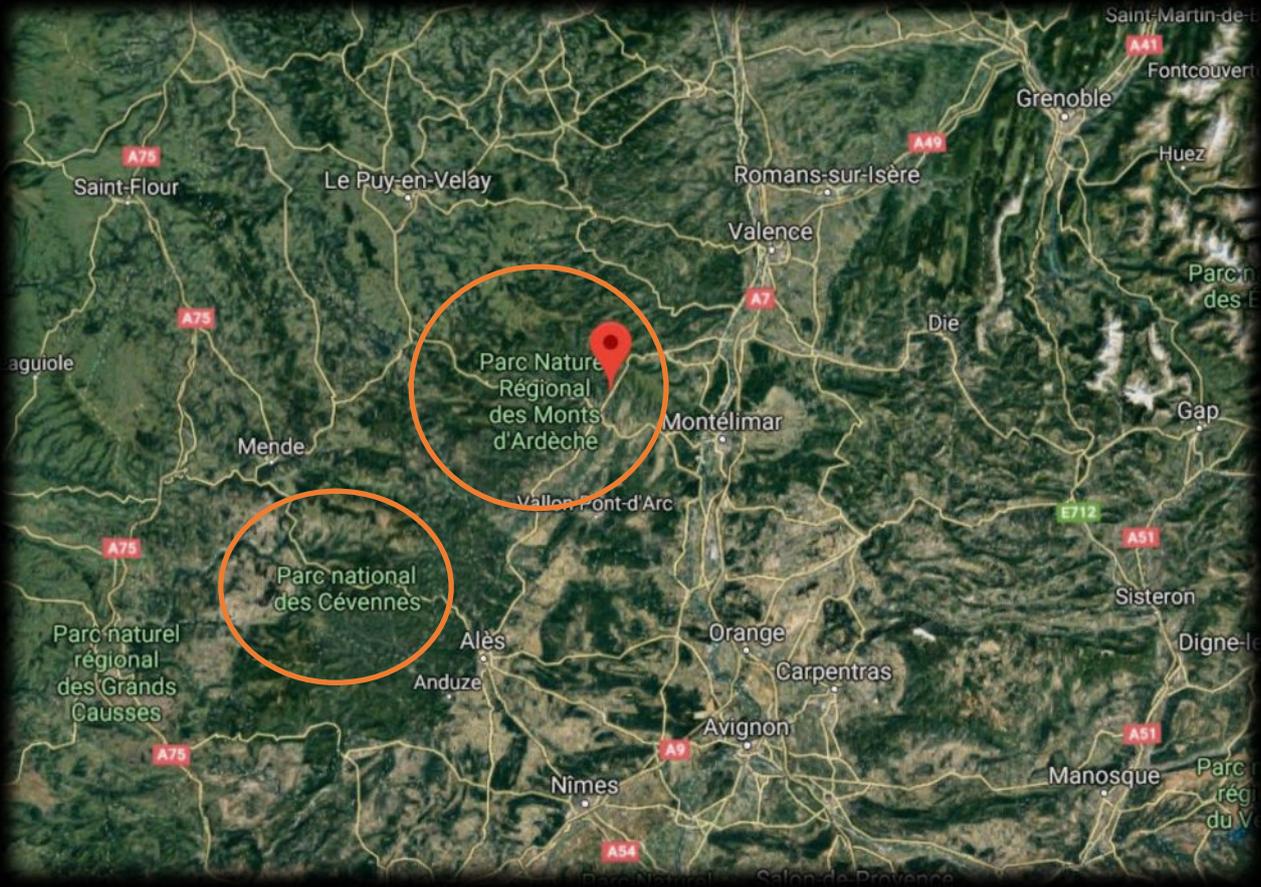
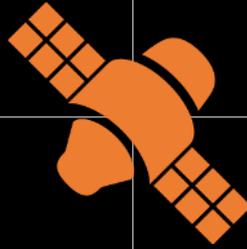
## VUE SATELLITE

10 minutes de Aubenas

1h00 de Valence

35 minutes de Vallon-Pont-d'Arc

45 minutes de Montélimar



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : 1,5 Km  
Supermarché : Aubenas à 8 Km  
Hypermarché : Aubenas à 8 Km  
Boulangerie : Au village

### Transports

Aéroports : Lyon + Marignane  
Gare : 45 Km  
Bus / Cars : Au village  
Autoroute : A 7 à 45 Km

### Services médicaux

Médecins : Au village  
Pharmacie : 5 Km  
Dentiste : 8 Km  
Hôpital : Aubenas

### Écoles

Garderie, crèches : Au village  
Maternelles : Au village  
Primaires : Au village  
Collège : Aubenas  
Lycée : Aubenas

### Loisirs et activités

- La région est magnifique et compte de nombreux sites naturels remarquables. Les sportifs, les randonneurs, les pêcheurs et les grimpeurs ne s'y trompent pas, la nature est partout présente, sans aucune nuisance.
- Sa situation géographique en fait une destination idéale pour visiter l'Ardèche. En effet, Vallon Pont d'Arc, les gorges de l'Ardèche, la caverne du Pont d'Arc et le sud Ardèche sont à moins de 30 minutes de route
- Parmi les commerces installés à Vesseaux, certains animent la place des commerces sur laquelle un marché des producteurs locaux se tient le dimanche matin. Vesseaux, c'est aussi un ensemble de services, notamment des services médicaux et un tissu d'artisans conséquent

## Le gîte dédié à l'accueil touristique

<b>ENTRÉE</b>	1, Indépendante
<b>PIÈCE DE VIE</b>	Un séjour de 18 m <sup>2</sup>
<b>CUISINE</b>	Une cuisine ouverte et aménagée
<b>CHAMBRES</b>	2 (10 m <sup>2</sup> et 9m <sup>2</sup> )
<b>SALLE D'EAU</b>	1, de 4,5 m <sup>2</sup> Avec douche, vasque et WC
<b>TERRASSE</b>	Une terrasse panoramique de 19 m <sup>2</sup>
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Notons que ce gîte est labellisé 3 étoiles par l'Agence Départementale Touristique plus écolabel Européen</li><li>• Il sera idéal pour recevoir vos amis ou votre famille en toute indépendance</li></ul>

Tous les détails et photos dans les pages suivantes



## L'habitation principale de la propriétaire

ENTRÉE	1, de 5,40 m <sup>2</sup>
PIÈCE DE VIE	Un superbe Open-space de 45 m <sup>2</sup>
CUISINE	Une cuisine Américaine et équipée
CHAMBRE	1, de 11 m <sup>2</sup>
BUREAU	1, de 9 m <sup>2</sup>
SALLE DE BAIN	Aménagée de 5 m <sup>2</sup>
CELLIER	1, de 6 m <sup>2</sup>
WC	1, de 1,4 m <sup>2</sup>
TERRASSE	Très belle terrasse en bois de 37,50 m <sup>2</sup>

## Au niveau supérieur

MEZZANINE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une grande mezzanine avec vide sur séjour : Espace détente, salon TV/ bibliothèque, 2 chambres supplémentaires, c'est au choix...</li></ul>
-----------	---

Tous les détails et photos dans les pages suivantes



## LES EXTÉRIEURS

## ENVIRONNEMENT



En position dominante, dans un écrin de verdure et de paix  
Nous vous proposons cette villa d'architecte « Bioclimatique » RT 2012  
D'une surface habitable de 175 m<sup>2</sup> avec son gîte dédié à l'accueil touristique !



## LES EXTÉRIEURS

## ENVIRONNEMENT



Ce jardin d'Eden de 2199 m<sup>2</sup> est entièrement paysagé  
Ici et là, un verger pour vos confitures, un chalet en bois, des espaces détente  
Un potager pour vos légumes « Bio » un superbe Olivier en production



## LES EXTÉRIEURS

## LA PISCINE



L'exposition est maximale du matin au soir et à la belle saison  
Vous profiterez de la piscine sécurisée pour les petits  
Avec son Pool-house et sa douche solaire



**Le gîte**

**Labellisé 3 étoiles**



Il est dédié à l'accueil touristique  
Il sera idéal pour recevoir vos amis ou votre famille en toute indépendance



Le gîte

La terrasse de 20 m<sup>2</sup>



Une superbe terrasse extérieure de 20 m<sup>2</sup> offrant une vue imprenable  
Et 2 chambres pour accueillir vos hôtes





## Au niveau inférieur



Au niveau inférieur, se dévoile l'habitation principale de la propriétaire  
Cette villa (RT 2012) est en brique monomur de 0.39





## Un Open-space de 45 m<sup>2</sup>



La vie s'organise harmonieusement autour d'une superbe pièce de vie de 45 m<sup>2</sup> inondée de lumière grâce à de grandes ouvertures et une belle hauteur sous plafond





## La cuisine



La cuisine est Américaine et parfaitement équipée  
Pas d'excuses pour ne pas régaler vos amis de bons petits plats régionaux...



Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



## La terrasse face à Dame Nature



Après une belle randonnée dans la campagne Ardéchoise  
Vous apprécierez prendre un «drink» sur la terrasse face à Dame Nature



L'INTÉRIEUR

L'ESPACE NUIT



L'espace nuit se compose d'un bureau de 9 m<sup>2</sup>  
Et d'une chambre lumineuse de 11 m<sup>2</sup>



## L'INTÉRIEUR

## LA MEZZANINE



Au niveau supérieur, une grande mezzanine avec vide sur séjour  
Espace détente, salon TV/bibliothèque, 2 chambres supplémentaires, c'est au choix...



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Encore quelques photos ?



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)



Juste pour le plaisir !



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :  
<http://www.vesseaux.fr/>

Informations sur la région:  
<https://www.ardeche-guide.com/>

