

Montségur-sur-Lauzon

1450 000 €uros

Une propriété d'exception de 329 m² nichée en pleine nature
Implantée sur un jardin d'Eden de 3 HA, idéale en regroupement familial !



REF : 842207

Type de bien : Propriété

Surface habitable : 329 m²

Surface du terrain : 30 000 m²

Nb de chambres : 5

Dépendances : Oui

Les Plus : Le calme



LOCALISATION

Département : Drôme

Ville Proche : Grignan à 10 Km

Autoroute : A 7 à 25 Km

Aéroport : Nîmes-Lyon-Marignane

Gare : TGV à 40 minutes



PRÉSENTATION

Montségur-sur-Lauzon est une commune française située dans le département de la Drôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Située au cœur de la vallée du Rhône, la commune de Montségur a su préserver son charme naturel grâce à un patrimoine actif et confirmé. Vous pourrez admirer monuments et sites qui ont conservé leur originalité. Vous ne manquerez pas de visiter le vieux village, vous profiterez d'une vue panoramique d'exception sur la Drôme provençale, le château de Grignan, le Mont Ventoux, les Dentelles de Montmirail...



C'est à 1 km du village que nous découvrons à présent cette **propriété d'exception** nichée en pleine nature. Un vaste parking permet le stationnement de nombreux véhicules. L'environnement est très calme, magnifique, **le terrain de 3 hectares est entièrement paysagé** avec de nombreuses essences et variétés. Ici et là, des arbres fruitiers pour régaler vos petits gourmands (Poiriers, pommiers, cerisiers, kiwis...) des arbres d'ornement, une truffière, des près, une collection de pivoines...décidément les propriétaires ont la main verte.

Le forage prendra soin de vos plantations de plus, une piscine trouvera facilement sa place au jardin. La vue est dégagée et superbe sur la nature, l'exposition est maximale du levant au couchant, avec le Mont Ventoux en toile de fond...

Les dépendances sont importantes : Un double garage attenant à la maison pour chouchouter vos précieux bolides, un auvent en bois de 100 m², un abri box de 32 m², la place ne manque pas pour accueillir vos chevaux ou petits compagnons...

Ce Mas en pierres du pays entièrement rénové avec amour dévoile **une surface habitable de 329 m²**. C'est un savant mélange du moderne et de l'ancien, les matériaux sont de premier choix, les propriétaires ont su préserver l'authenticité et le caractère du lieu tout en lui apportant modernité et fonctionnalité.

La vie s'organise délicieusement au rez-de-chaussée : Un hall d'accueil avec dressing dessert d'un coté un bureau pour vos moments studieux et de l'autre, une lumineuse pièce de vie avec une cheminée Monumentale avec insert pour de belles flambées hivernales. La cuisine ouverte est entièrement équipée avec meubles et électroménager haut de gamme.

Une extension très lumineuse (grâce à ses 16 mètres de baies vitrées à galandages) de 41,79 m² héberge une belle cuisine d'été avec un four à pain pour régaler vos amis et offre la possibilité d'un beau jardin d'hiver. Enfin, une arrière cuisine, une buanderie et un atelier complètent ce niveau.

A l'étage, un vaste palier dessert une superbe suite parentale de 55 m² avec une salle de bain privative et un dressing. 3 autres chambres sont disponibles ainsi que 2 pièces d'eau.

Le dernier niveau propose une vaste pièce de 60 m² avec une belle charpente apparente : Atelier d'artiste, salle de jeu, salle de billard, pièce de cinéma, sa seule limite d'exploitation sera sans nul doute votre imagination. Enfin, une autre chambre de 18 m² fera le bonheur de votre adolescent.

La propriété permet la création de 2 logements totalement indépendants, elle est idéale pour un regroupement familial ou pour se mettre au vert.

Côté technique : Un chauffage en géothermie intégralement refait en 2013 très performant ainsi qu'une pompe à chaleur air/eau pour une partie de la maison. La vaste cheminée est fermée par un insert fait sur mesure en 2017 avec un conduit totalement isolé. L'eau chaude est produite par un chauffe-eau thermodynamique. Une aspiration centralisée est installée dans la maison. La propriété est alimentée par l'eau de la ville et par un forage. Assainissement non collectif aux normes. Un adoucisseur d'eau ainsi qu'un traitement antibactérien Culligan a été installé en 2017.

Côté pratique : Les commerces et commodités sont au village à 1 Km, 10 Km de Grignan et de Saint-Paul-Trois-Châteaux, un accès rapide à l'autoroute A7 à 25 Km et à la gare TGV de Montélimar en seulement 40 minutes.

Côté loisirs : VTT, cyclotourisme, équitation, pêche, randonnées, tourisme vert, tous les loisirs nordiques dans le Massif du Vercors et à seulement 1h30 de la Mer Méditerranée et des ses stations balnéaires. Welcome In Paradise !

DÉTAILS DU BIEN

EXPOSITION	Est/ <u>Sud</u> /Ouest
STRUCTURE	Pierres du pays
CHARPENTE	Traditionnelle en bois
COUVERTURE	Tuiles canal en terre cuite
OUVERTURES	Double vitrage en bois et Aluminium
CHAUFFAGE	Géothermie intégralement refaite en 2013 (+ Une pompe à chaleur air/eau pour une partie de la maison)
CHEMINÉE	Cheminée avec insert fait sur mesure en 2017 (Conduit totalement isolé)
FORAGE	Oui
PARKING	Oui Pour de nombreux véhicules
GARAGE	2 garages attenant à la maison
PISCINE	Jardin facilement piscinable (Devis réalisé et à disposition)
DOMOTIQUE	Aspiration centralisée Traitement antibactérien Culligan Adoucisseur d'eau
OBSERVATIONS	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Les dépendances sont importantes : Un double garage attenant à la maison pour chouchouter vos précieux bolides, un auvent en bois de 100 m², un abri box de 32 m², la place ne manque pas pour accueillir vos chevaux ou petits compagnons... ♦ Assainissement non collectif aux normes ♦ L'eau chaude est produite par un chauffe-eau thermodynamique

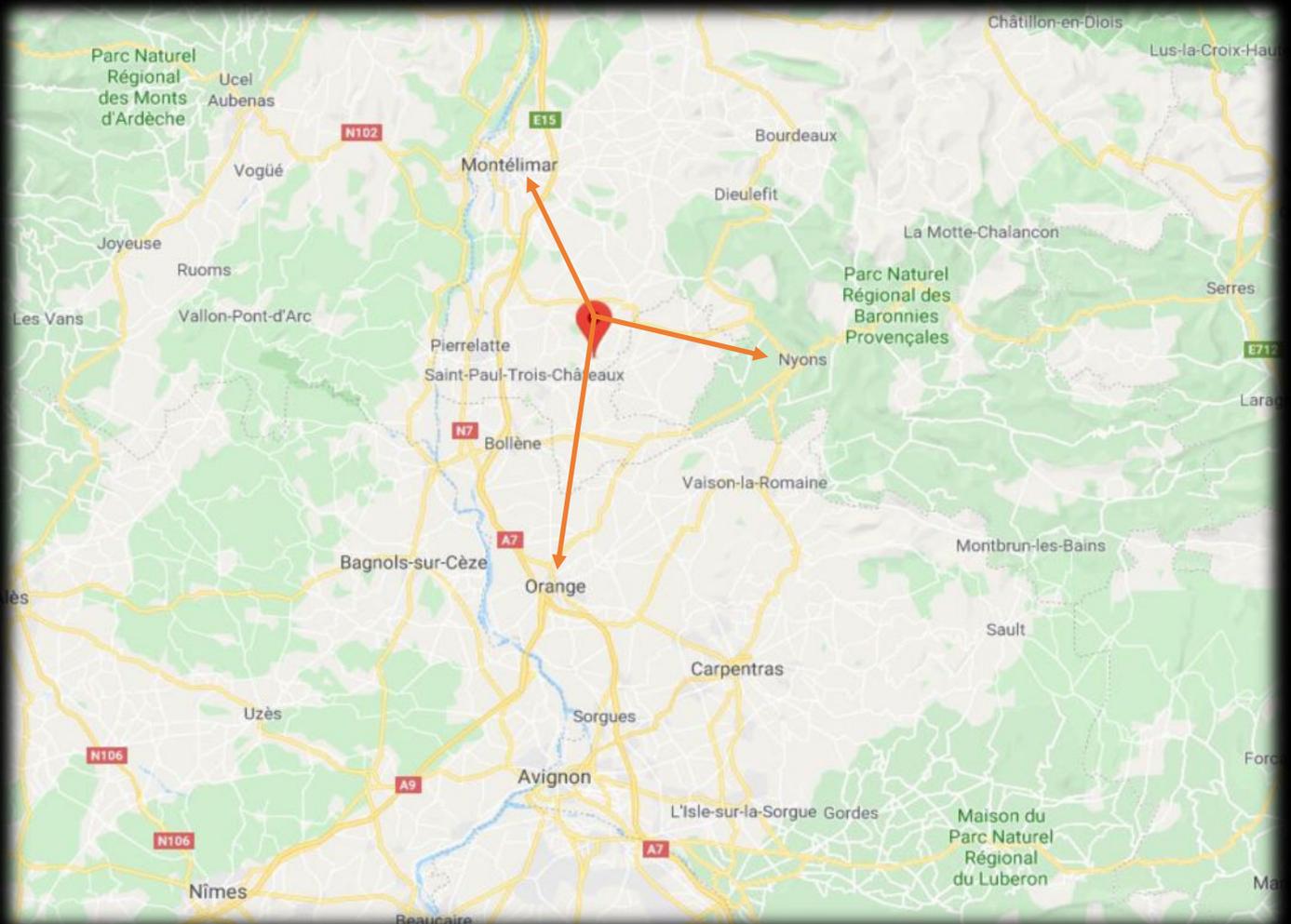


LOCALISATION ET PLAN

10 km de Grignan	34 km de Montélimar
10 km de Saint-Paul-Trois-Châteaux	30 km de Orange



TGV-Montélimar à 40 minutes !





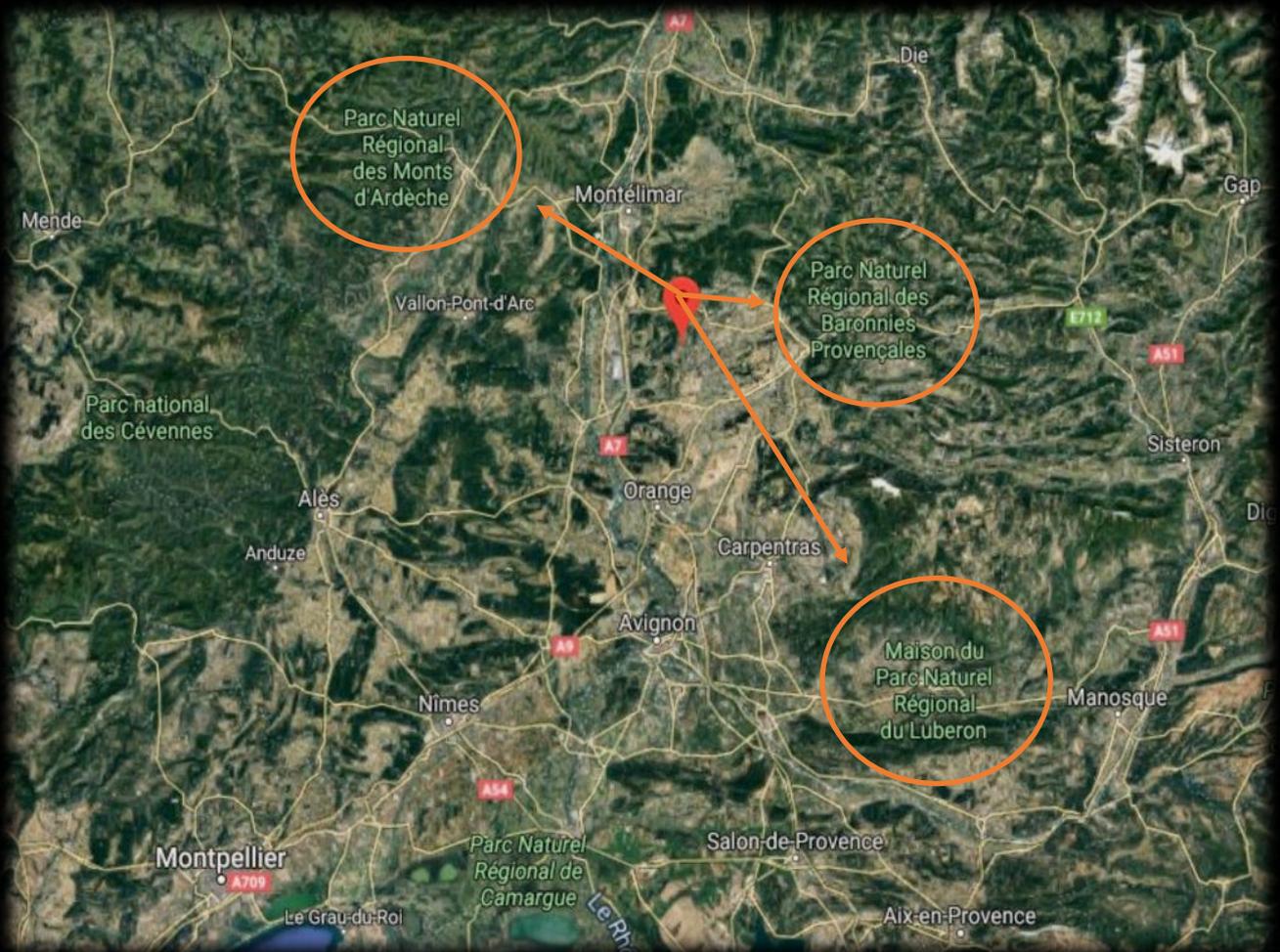
VUE SATELLITE

10 minutes de Grignan

40 minutes de Montélimar

10 Min de Saint-Paul-Trois-Châteaux

30 minutes de Orange



COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

Commerces

De proximité : Au village à 1 Km
Supermarché : Au village à 1 Km
Hypermarché : 10 Km
Boulangerie : Au village

Transports

Aéroports : Lyon + Nîmes
Gare : TGV à 40 minutes
Bus / Cars : Au village à 1 Km
Autoroute : A 7 à 25 Km

Services médicaux

Médecins : Au village
Pharmacie : Au village
Dentiste : 10 Km
Hôpital : 10 Km

Écoles

Garderie, crèches : Au village
Maternelles : Au village
Primaires : Au village
Collège : 10 Km
Lycée : 10 Km

Loisirs et activités

- VTT, cyclotourisme, équitation, pêche, randonnées, tourisme vert, tous les loisirs nordiques dans le Massif du Vercors et à seulement 1h30 de la Mer Méditerranée et de ses stations balnéaires
- Tous loisirs et sports à quelques pas !

LE REZ-DE-CHAUSSÉE

HALL D'ACCEUIL	Un hall d'accueil avec dressing
BUREAU	1
CUISINE	Ouverte et entièrement équipée Avec meubles et électroménager haut de gamme PS : Il y a 3 cuisines dans la maison
PIÈCE DE VIE	Une lumineuse pièce de vie (Avec une cheminée Monumentale avec insert)
LE JARDIN D'HIVER	Une extension très lumineuse de 41,79 m ² Avec cuisine d'été et four à pain
ARRIÈRE CUISINE	1
WC	1
BUANDERIE	1
ATELIER	1

AU NIVEAU SUPÉRIEUR

PALIER	Un vaste palier de distribution
SUITE PARENTALE	une superbe suite parentale de 55 m ² (Avec une salle de bain privative et un dressing)
CHAMBRES	3
PIÈCES D'EAU	2, aménagées

Tous les détails et photos dans les pages suivantes





LE DERNIER NIVEAU

OPEN-SPACE DE 60 M²

Une vaste pièce de 60 m²
(Avec une belle charpente apparente)
Atelier d'artiste
Salle de jeu
Salle de billard
Pièce de cinéma...

CHAMBRE

Une chambre de 18 m²



Tous les détails et photos dans les pages suivantes



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



LES EXTÉRIEURS

ENVIRONNEMENT



Une propriété d'exception de 329 m² nichée en pleine nature
Dans un environnement très calme et champêtre
Implantée sur un jardin d'Eden de 3 hectares, idéale en regroupement familial !



WWW.ESPRISSUDEST.COM

LES EXTÉRIEURS

ENVIRONNEMENT



L'exposition est maximale du levant au couchant
La vue est dégagée et superbe sur la nature
Avec le Mont Ventoux en toile de fond...



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens



LES EXTÉRIEURS

LES DÉPENDANCES



Les dépendances sont importantes : Un double garage attenant à la maison
Un auvent en bois de 100 m², un abri box de 32 m²
La place ne manque pas pour accueillir vos chevaux et petits compagnons



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



LES EXTÉRIEURS

LA MAISON



La propriété permet la création de 2 logements totalement indépendants
Les propriétaires ont su préserver l'authenticité et le caractère du lieu
En lui apportant modernité et fonctionnalité



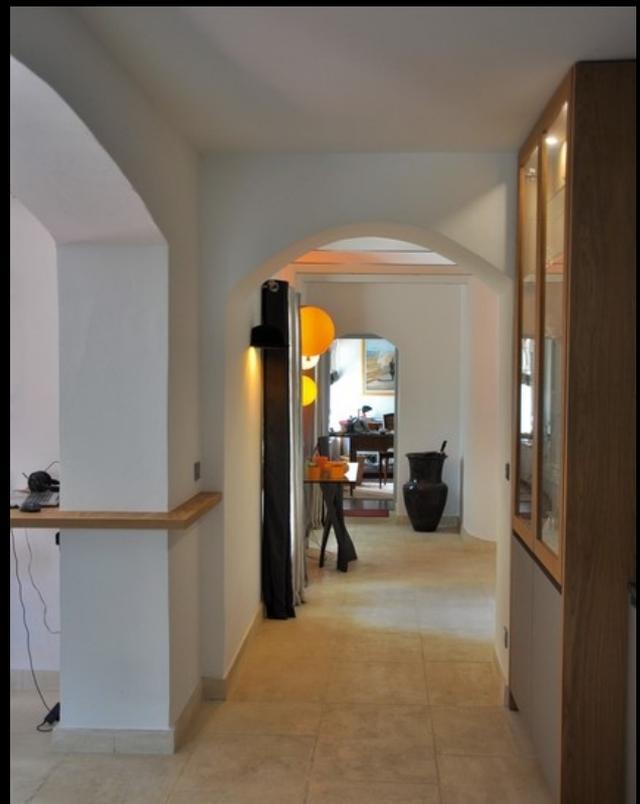
WWW.ESPRISSUDEST.COM

L'INTÉRIEUR

WELCOME



La vie s'organise délicieusement au rez-de-chaussée
Un hall d'accueil avec dressing
Un chauffage en géothermie intégralement refait en 2013 très performant





L'INTÉRIEUR

LA CUISINE



La cuisine ouverte est entièrement équipée
(Avec meubles et électroménager haut de gamme)
Les ouvertures sont en double vitrage (Bois et Aluminium)





L'INTÉRIEUR

LE JARDIN D'HIVER



Une extension très lumineuse de 41,79 m²
(Grâce à ses 16 mètres de baies vitrées à galandages)
Elle héberge une belle cuisine d'été avec un four à pain



L'INTÉRIEUR



LE SALON



Une pièce de vie avec une cheminée Monumentale avec insert
C'est un savant mélange du moderne et de l'ancien...
Et de belles terrasses pour vos déjeuners champêtres !



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



L'INTÉRIEUR

LES CHAMBRES



5 chambres sont présentes pour accueillir les vôtres
(Dont une grande suite parentale de 55 m²)



WWW.ESPRISSUDEST.COM

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens



La cuisine de la partie indépendante
Encore quelques photos ?





Juste pour le plaisir !





Welcome In Paradise !



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :
<https://www.montsegursurlauzon.fr/>

Informations sur la région:
<https://www.ladrome.fr/>

