

Lus-la-Croix-Haute

315 000 €uros

À 800 mètres du centre du village, venez découvrir cette villa de 130 m²
Sur un terrain plat et arboré de 500 m² !



REF : 26304

Type de bien : Villa

Surface habitable : 130 m²

Surface du terrain : 500 m²

Nb de chambres : 3/4

Garage : Oui

Les Plus : La vue



LOCALISATION

Département : Drôme

Ville Proche : Veynes à 25 Km

Autoroute : A 51 à 34 Km

Aéroport : Grenoble-Lyon

Gare : Au village



PRÉSENTATION

Lus-la-Croix-Haute est une commune française située dans le département de la Drôme en région Auvergne Rhône-Alpes. Territoire alpin du pays Diois, Lus-la-Croix-Haute est dominée par les 10 plus haut sommets Drômois. C'est une destination familiale et sportive où la nature se partage .



En 2008, le **parc naturel régional du Vercors** a repoussé ses frontières, pour aller sur la qualité et la diversité du patrimoine naturel de Lus. Au sommet du petit hameau traditionnel de la Jarjatte, cette station conviviale ouvre ses 6 pistes Bleues au cœur d'une majestueuse forêt de sapins. C'est le paradis de l'apprenti skieur et des familles.

À **0,8 km du centre du village** et à 5 minutes à peine de la station de ski, nous vous proposons cette charmante maison traditionnelle nichée dans un cadre champêtre. Elle est implantée sur un **jardin arboré de 500 mètres carrés**. Exposée au sud ouest, le soleil est garanti toute la journée et la vue superbe et dégagée sur les montagnes environnantes.

Édifiée sur trois niveaux, la vie s'organise harmonieusement au rez-de-chaussée. La pièce de vie est chaleureuse et une cheminée avec insert est présente pour de belles flambées hivernales.

La cuisine indépendante est parfaitement équipée, vivement la saison des fondues pour régaler vos amis après une belle journée de ski ! Dès les premiers rayons de soleil, vous déjeunerez sur la grande terrasse exposée côté sud. Une salle de bain et des toilettes indépendantes complètent de ce niveau. **À l'étage, vous découvrirez trois belles chambres**, un espace salon-bibliothèque, une salle d'eau moderne et aménagée et un WC.

Côté technique : les ouvertures sont en double vitrage PVC de type montagne, la charpente traditionnelle et la couverture en tuile mécanique.

Au sous-sol : Un garage pour abriter votre voiture, une buanderie aménagée ainsi qu'une pièce de loisirs modulable à souhait selon vos envies. Enfin une pièce technique est aussi disponible pour stocker votre bois. Votre nouvelle vie commence à la frontière de la Drôme et de l'Isère !

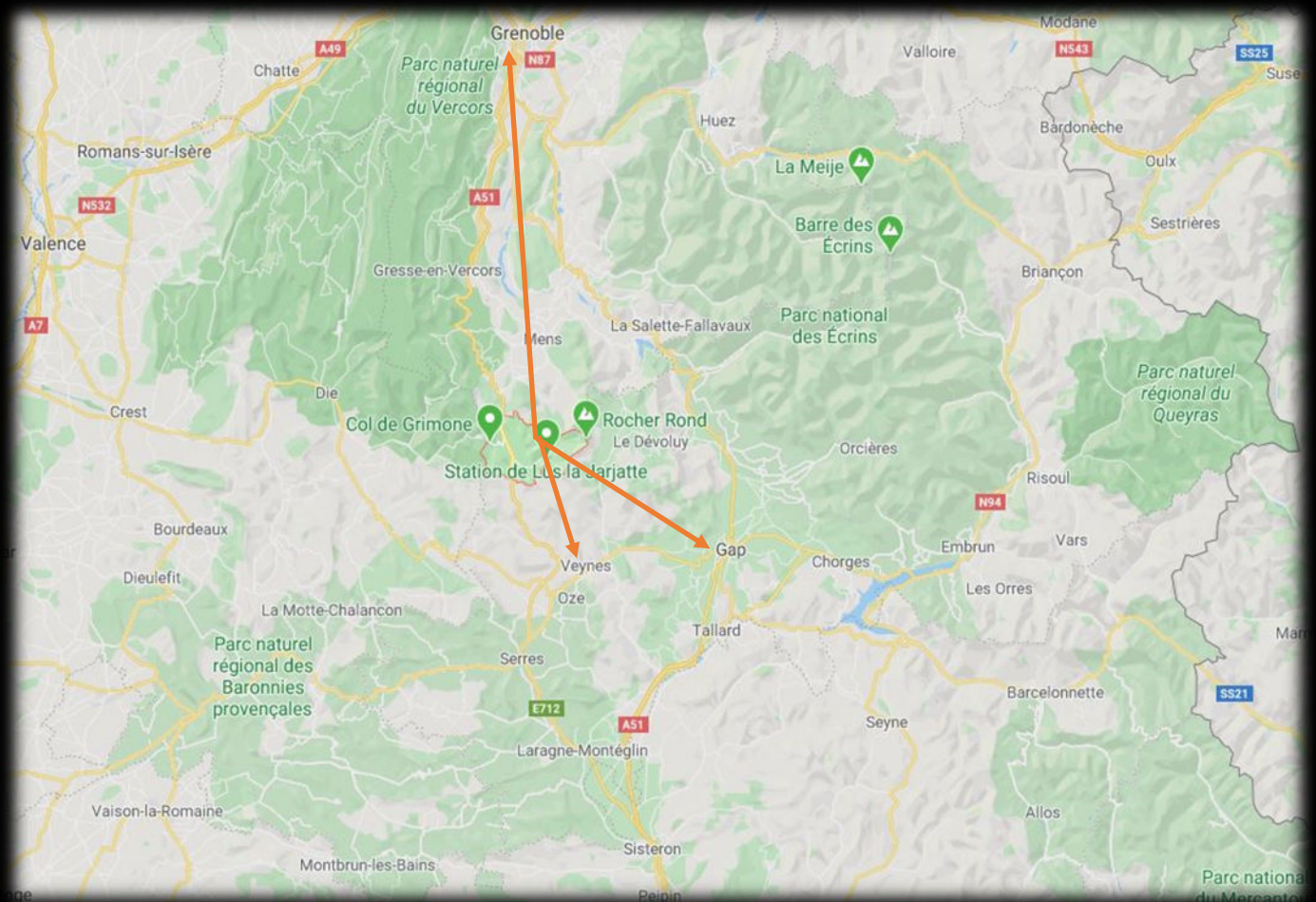
DÉTAILS DU BIEN

EXPOSITION	Est/ <u>Sud</u> /Ouest
STRUCTURE	Maçonnerie traditionnelle de 0,20
CHARPENTE	Traditionnelle en bois
COUVERTURE	Tuiles mécaniques
OUVERTURES	Double vitrage en PVC donc sans entretien (Isolation de type montagne)
CHAUFFAGE	Électrique par radiateurs récents et performants
CHEMINÉE	Une cheminée avec un insert
TERRASSES	Terrasses panoramique face à la nature
PARKING	Oui
GARAGE	Un garage (avec porte automatique)
ADSL	Oui
SPA	Installation facile d'un spa sur la terrasse
OBSERVATIONS	♦ Nombreux placards ♦ Très bonne isolation phonique et thermique ♦ Buanderie aménagée au sous-sol ♦ Salle de sport ou possibilité de création d'un studio au niveau du garage ♦ Pièce technique avec point d'eau et stockage du bois

LOCALISATION ET PLAN



Une situation de premier choix !





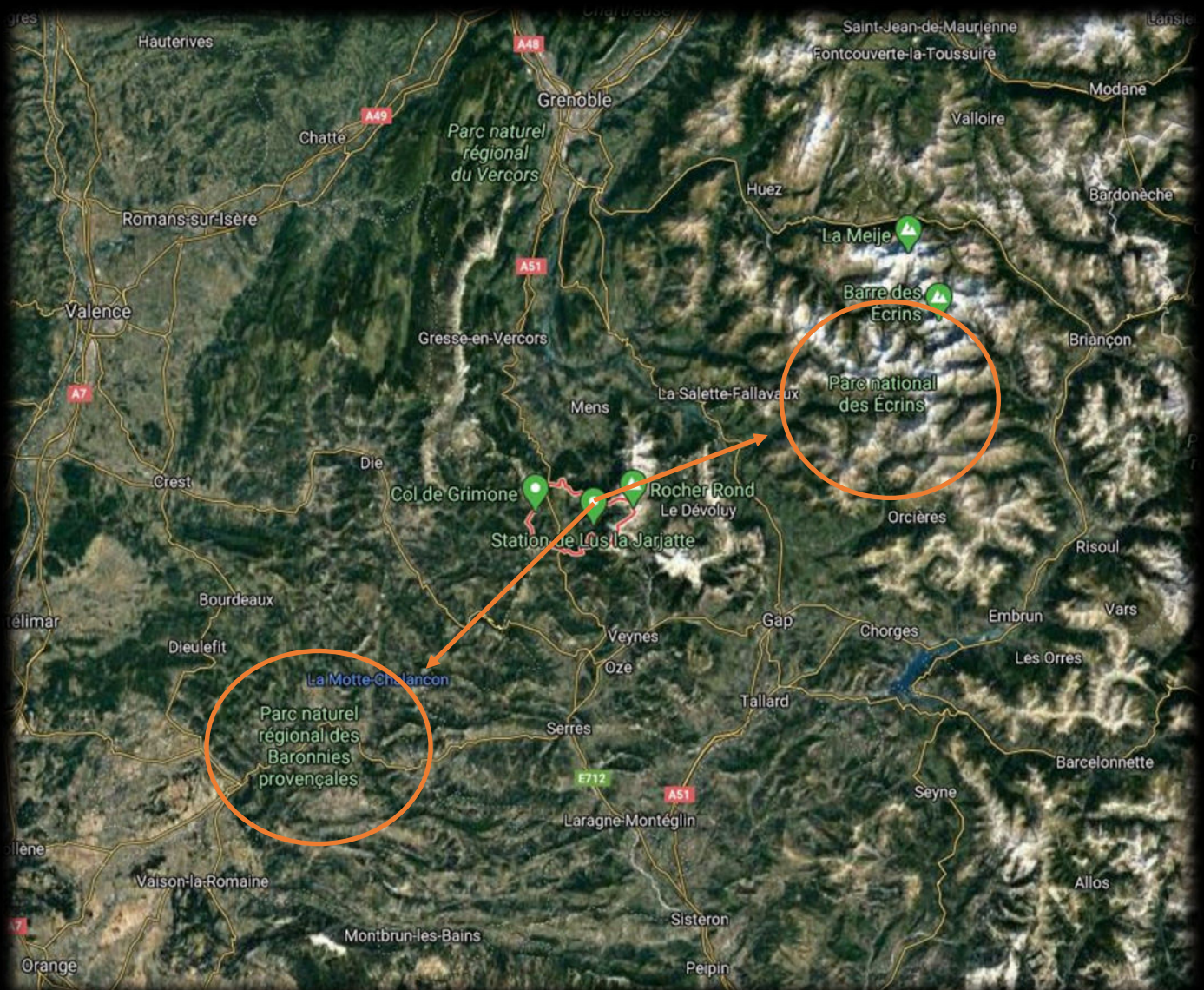
VUE SATELLITE

55 minutes de Grenoble

25 minutes de Veynes

50 minutes de Gap

25 minutes de l'autoroute A51



COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

Commerces

De proximité : 0,8 Km-10 min à pied
Supermarché : 0,8 Km-10 min à pied
Hypermarché : Veynes
Boulangerie : Au village

Transports

Aéroports : Lyon + Grenoble
Gare : Au village + Veynes
Bus / Cars : 0,8 Km
Autoroute : A 51 à 35 Km

Services médicaux

Médecins : 0,8 Km
Pharmacie : Dépôt + Veynes
Dentiste : Veynes
Hôpital : Gap et Grenoble

Écoles

Garderie, crèches : 0,8 Km
Maternelles : 0,8 Km
Primaires : 0,8 Km
Collège : Veynes
Lycée : Mens

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. La faune et la flore sont à portée d'observation...
- Tous loisirs et sports à quelques pas !

LE REZ-DE-CHAUSSÉE

Cuisine	1 Indépendante et entièrement équipée
Salon	1
Salle à manger	1
Cheminée	Une cheminée avec un insert
Salle de bains	1 Avec baignoire, douche et vasque
WC	1, indépendant
Balcon	Un balcon terrasse coté cuisine
Terrasse	Une terrasse panoramique coté sud

AU NIVEAU SUPÉRIEUR

CHAMBRES	3
Open Space	Salon TV/Bibliothèque, espace détente...
Salle d'eau	Avec douche, vasque et WC

Tous les détails et photos dans les pages suivantes



LES EXTÉRIEURS

ENVIRONNEMENT



A 800 mètres du centre du village
Dans un environnement très calme et champêtre
Votre villa traditionnelle d'une surface habitable de 130 m² !



LES EXTÉRIEURS

ENVIRONNEMENT



Le jardin de 500 m² est parfaitement entretenu
Une exposition maximale et du soleil du levant au couchant





L'INTÉRIEUR

LE SALON



Un grand et lumineux séjour avec son sol en carrelage
Une cheminée avec insert pour de belles flambées hivernales
Les ouvertures sont en double vitrage PVC donc sans entretien



L'INTÉRIEUR



Une très bonne isolation phonique et thermique
Une maison saine et habitable sans aucun travaux
Elle sera idéale en résidence secondaire et regroupement familial





L'INTÉRIEUR

LA CUISINE



La cuisine indépendante est entièrement équipée
Avec meubles et électroménager



L'INTÉRIEUR

L'ESPACE NUIT



L'espace nuit propose 3 chambres au 1er étage



L'INTÉRIEUR

L'ESPACE NUIT



Un Open space modulable en salon TV/Bibliothèque
Ainsi qu'une salle de sport au niveau du garage



L'INTÉRIEUR

La salle de bains



Une salle de bains avec baignoire, cabine douche et vasque
Une tonalité moderne pour un état proche du neuf





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :
<http://www.lus-la-croix-haute.fr/>

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

