

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



BREIL-SUR-ROYA

390 000 €uros

Dans un havre de paix, découvrons cette jolie maison de 110 m² à la tonalité Provençale sur son jardin en restanques d'une surface de 1200 m² avec piscine !



REF : 060302

Type de bien : Maison

Surface habitable : 110 m²

Surface du terrain : 1 200 m²

Nb de chambres : 4

Sous-sol : Grand sous-sol

Les Plus : Deux terrasses



LOCALISATION

Département : Alpes-Maritimes

Ville Proche : Menton à 34 Km

Autoroute : 30 Km

Aéroport : Nice à 70 Km

Gare : Nice à 70 Km
Gare TER à 0,9 Km

WWW.ESPRITSUDEST.COM

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Breil-sur-Roya est une commune française située dans le département des Alpes-Maritimes en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. A l'orée de la Vallée des Merveilles, la commune englobe une partie du territoire du Parc National du Mercantour. Breil-sur-Roya située à une altitude de 300 mètres, subit l'influence maritime apportée par le vent du Golfe de Gênes et bénéficie ainsi d'un microclimat aux températures clémentes et aux intersaisons relativement douces. La vallée de la Roya, labellisée Pays d'art et d'histoire par le ministère de la Culture, présente un patrimoine naturel et culturel d'une richesse et d'une diversité remarquables. Zone de passage et d'échanges, à la croisée de la mer et de la montagne, le territoire du Pays d'art et d'histoire s'étend le long de l'actuelle frontière avec l'Italie, sous la protection du Mont Bego (2 872 m), point de repère pour les hommes depuis des temps millénaires.



C'est au sein d'une petite copropriété récente comprenant 12 villas que nous découvrons cette jolie maison à la tonalité Provençale édifée en 2009.

Le jardin en restanques d'une surface de 1200 m² est entièrement clos, arboré, paysagé et joliment fleuri avec de belles essences et variétés Méditerranéennes. Dès les beaux jours, vous profiterez de la piscine semi enterrée avec sa plage solarium pour le plaisir des petits et des grands.

Cette villa de construction traditionnelle et d'une surface habitable de 110 m² propose 3 niveaux utiles.

Le sous-sol offre la place nécessaire à la réalisation de toutes vos envies : garage pour 3 voitures pour garder vos véhicules bien à l'abri par tout temps (avec une belle hauteur sous plafond de 2,50 mètres) un atelier, une buanderie et le local technique de la piscine, il fera à coup sur le bonheur des bricoleurs et des mécaniciens.

Le rez-de-chaussée nous accueille avec une entrée donnant sur un Open-Space (salon et salle à manger) très lumineux.

Véritable pièce de vie, une première terrasse extérieure au levant de 22,60 m². Une seconde terrasse de 21,50 m² exposée au sud (avec un accès direct à la piscine), sera idéale pour recevoir vos amis sans le moindre vis-à-vis.

La cuisine Américaine de 10,14 m² est parfaitement équipée avec meubles et électroménager.

L'espace nuit dévoile une chambre de 10,26 m² (ou bureau) une salle d'eau aménagée et un WC indépendant.

Au niveau supérieur, vous découvrirez 3 belles chambres (14,75 m²-11,11 m²-10,56 m²) avec placards aménagés, une salle de bain puis les toilettes.

Côté technique : La structure est en béton banché, la charpente est en bois et traditionnelle et la couverture en tuiles mécaniques. Les ouvertures sont en double vitrage PVC donc sans entretien. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques et un conduit de cheminée est disponible. La maison est connectée pour le télétravail et la fibre est en cours de déploiement.

Côté loisirs et activités sportives : Les randonnées et les sports d'Eau Vive sont les principales activités estivales. Dans les années 1920, un plan d'eau a été aménagé au cœur du village pour alimenter une usine hydroélectrique, là où la rivière était la plus large. Il est actuellement le paradis des pêcheurs de truites et des kayakistes. Les 9 km de rivière qui traverse Breil sur Roya permettent également la pratique du Tubbing, du Canoë-raft, de l'hydrospeed et du kayak.

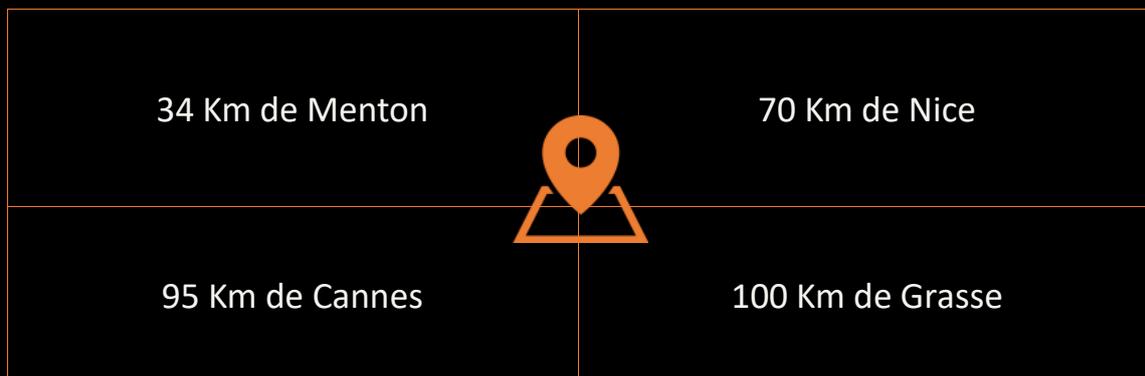
Pour les amoureux de sensations, la commune dispose de 4 sites de canyoning aménagés. C'est une alternance de sauts, de rappels et de nage dans les vasques. La Roya-Bévéra se prête à de nombreuses activités tel que : l'escalade, le parapente, la pêche, l'équitation ou encore la randonnée.

DÉTAILS DU BIEN

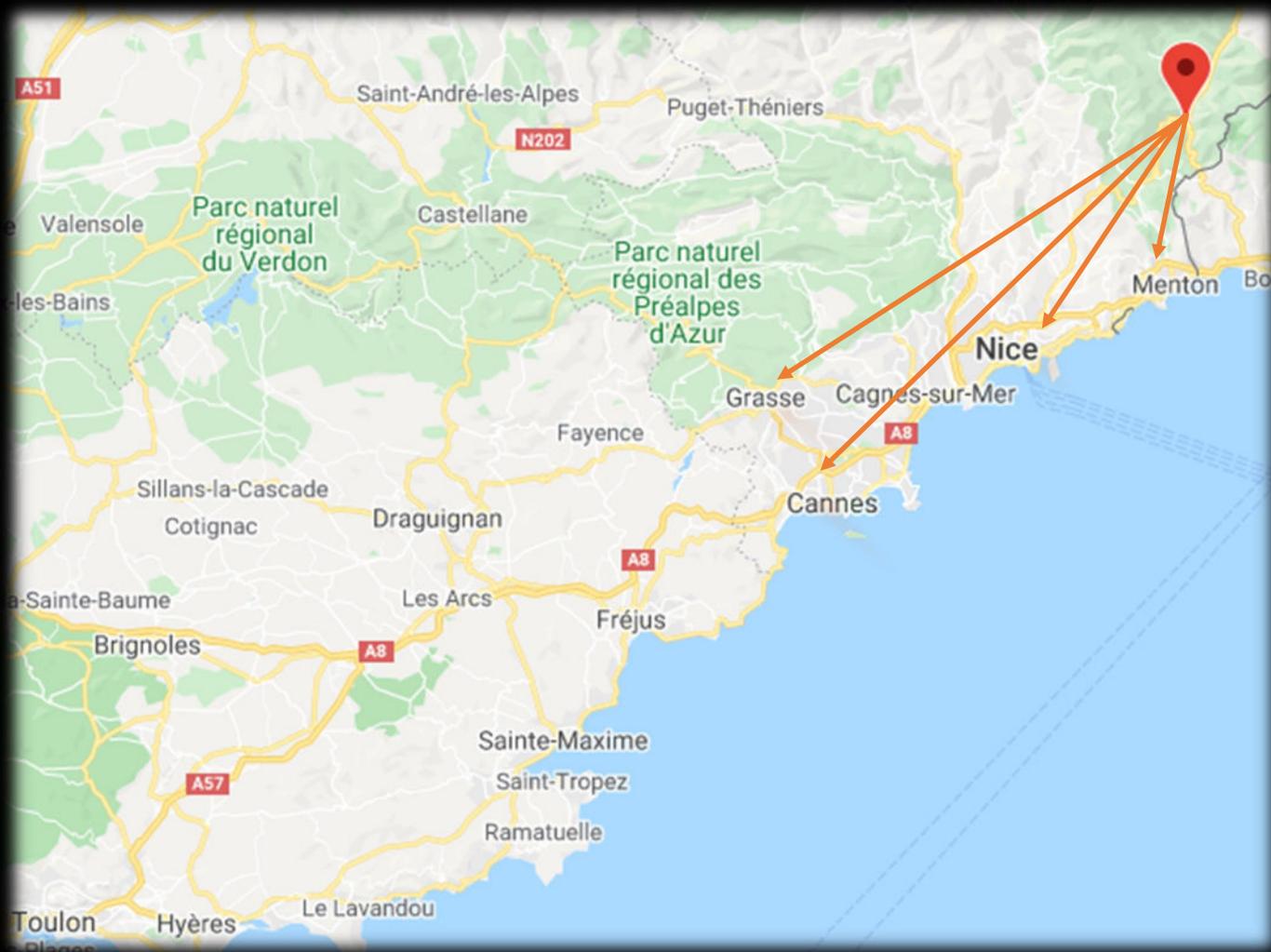
EXPOSITION	SUD-EST
STRUCTURE	Béton banché
CHARPENTE	Traditionnelle en bois
CHAUFFAGE	Radiateurs électriques
COUVERTURE	Tuiles mécaniques
SOLS	Carrelage
OUVERTURES	Double vitrage PVC
CHEMINÉE	Conduit disponible
TERRAIN	1 200 m ²
TERRASSE	Deux terrasses
PISCINE	Piscine semi-enterrée avec plage Solarium
INTERNET	Maison connectée au Haut-Débit et bientôt à la FIBRE
LES PLUS	Le calme
OBSERVATIONS	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Le sous-sol offre un garage (3 voitures), un atelier, une buanderie et le local technique de la piscine ♦ Le jardin est entièrement clos, arboré et paysagé avec de belles essences et variétés Méditerranéennes



LOCALISATION ET PLAN



Une situation de premier choix !





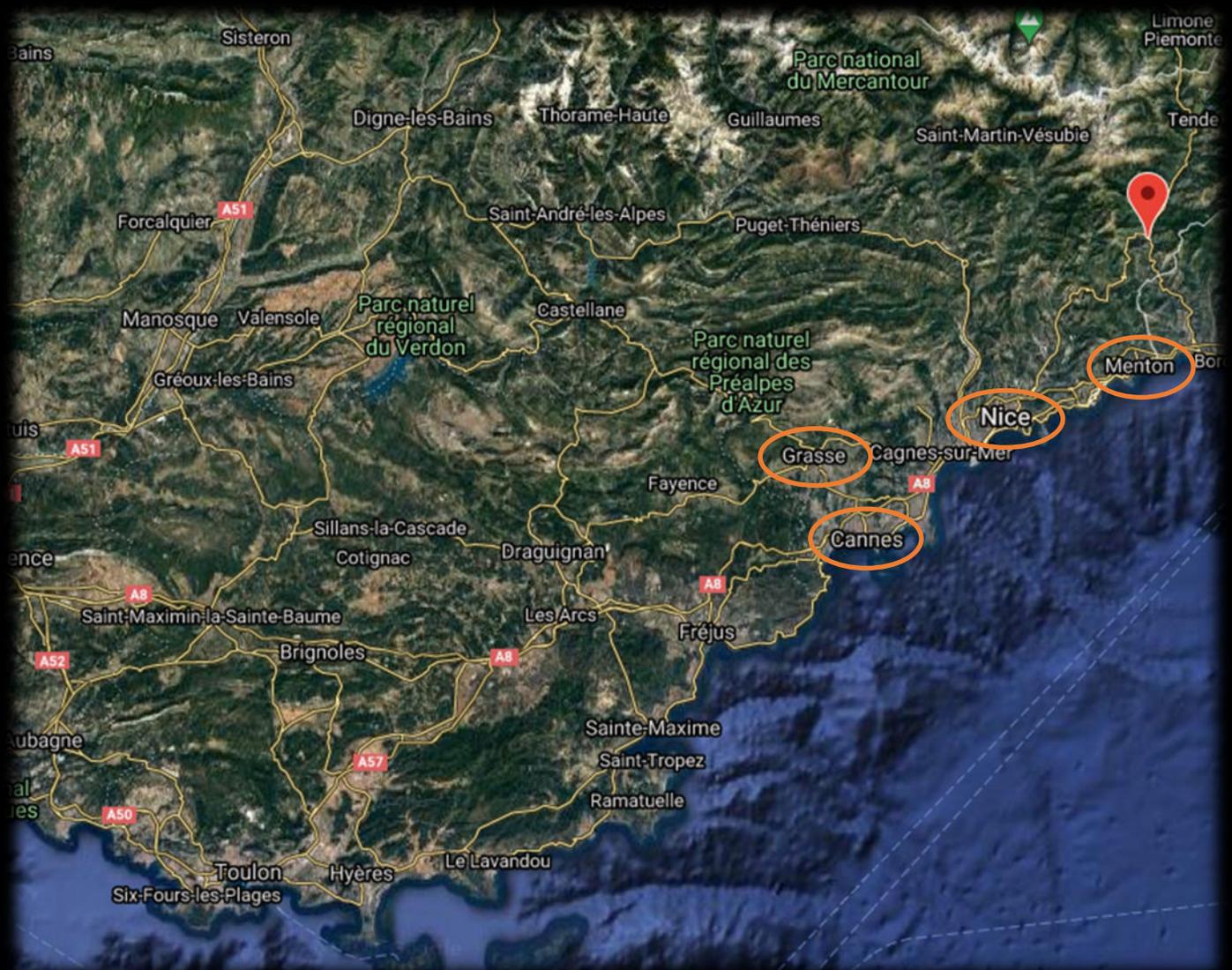
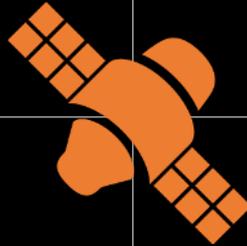
VUE SATELLITE

45 Minutes de Menton

1 heure de Nice

1 heure 30 Minutes de Cannes

1 heure 40 Minutes de Grasse



COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

Commerces

De proximité : Sur place
Supermarché : Sur place
Hypermarché : 30 Km
Boulangerie : Sur place

Transports

Aéroports : 70 Km
Gare de Nice : 70 Km + TER à 0,9 Km
Bus / Cars : Sur place
Autoroute : 30 Km A8

Services médicaux

Médecins : Sur place
Pharmacie : Sur place
Dentiste : Sur place
Hôpital : Sur place

Écoles

Garderie, crèches : Sur place
Maternelles : Sur place
Primaires : Sur place
Collège : Sur place
Lycée : 30 Km

Loisirs et activités

- ◆ Les randonnées et les sports d'Eau Vive sont les principales activités estivales. Dans les années 1920, un plan d'eau a été aménagé au cœur du village, il est actuellement le paradis des pêcheurs de truites et des kayakistes. Les 9 km de rivière qui traverse Breil sur Roya permettent également la pratique du Tubbing, du Canoë-raft, de l'hydrospeed et du kayak. Pour les amoureux de sensations, la commune dispose de 4 sites de canyoning aménagés. La Roya-Bévéra se prête à de nombreuses activités tel que : l'escalade, le parapente, la pêche, l'équitation ou encore la randonnée.

DESCRIPTIF DU BIEN

REZ-DE-CHAUSSÉE

ENTRÉE	Une entrée
OPEN-SPACE	Salon et salle à manger
CUISINE	La cuisine Américaine de 10,14 m ² est parfaitement équipée avec meubles et électroménager
TERRASSES	Une première terrasse de 22,60 m ² au levant Une seconde terrasse de 21,50 m ² exposée au sud
CHAMBRE	une chambre de 10,26 m ² (ou bureau)
SALLE D'EAU / WC	Une salle d'eau aménagée et un WC indépendant

ÉTAGE

CHAMBRES	3 chambres 14,75 m ² / 11,11 m ² / 10,56m ² avec placards aménagés
SALLE DE BAIN / WC	Une salle de bain puis les toilettes

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



LES EXTÉRIEURS

LA MAISON



C'est au sein d'une petite copropriété récente comprenant 12 villas que nous découvrons cette jolie maison à la tonalité Provençale édifée en 2009.

Le jardin en restanques d'une surface de 1200 m² est entièrement clos, arboré, paysagé et joliment fleuri avec de belles essences et variétés Méditerranéennes.

Dès les beaux jours, vous profiterez de la piscine semi enterrée avec sa plage solarium pour le plaisir des petits et des grands.

Cette villa de construction traditionnelle et d'une surface habitable de 110 m² propose 3 niveaux utiles.

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



LES EXTÉRIEURS

ENVIRONNEMENT



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



LES EXTÉRIEURS

PISCINE



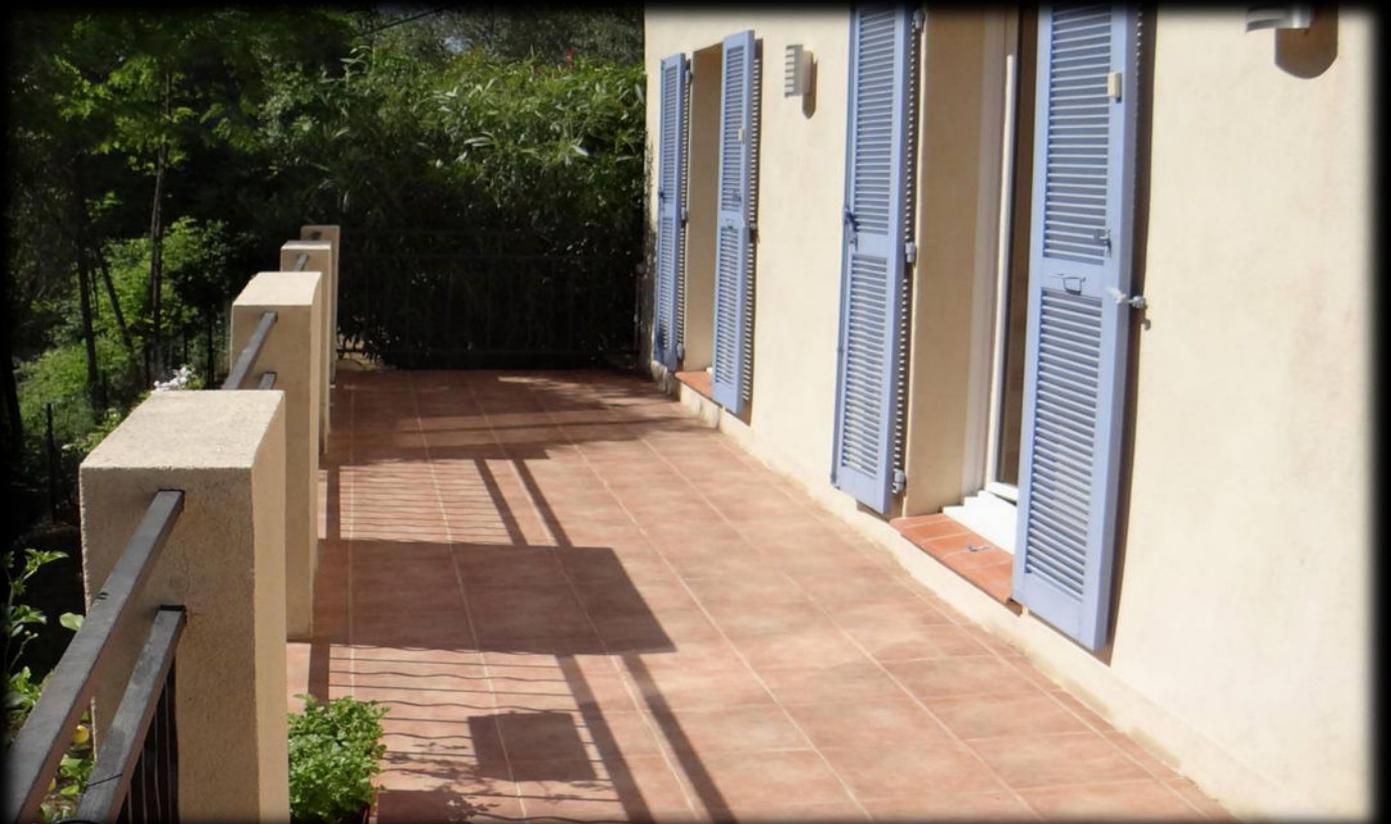
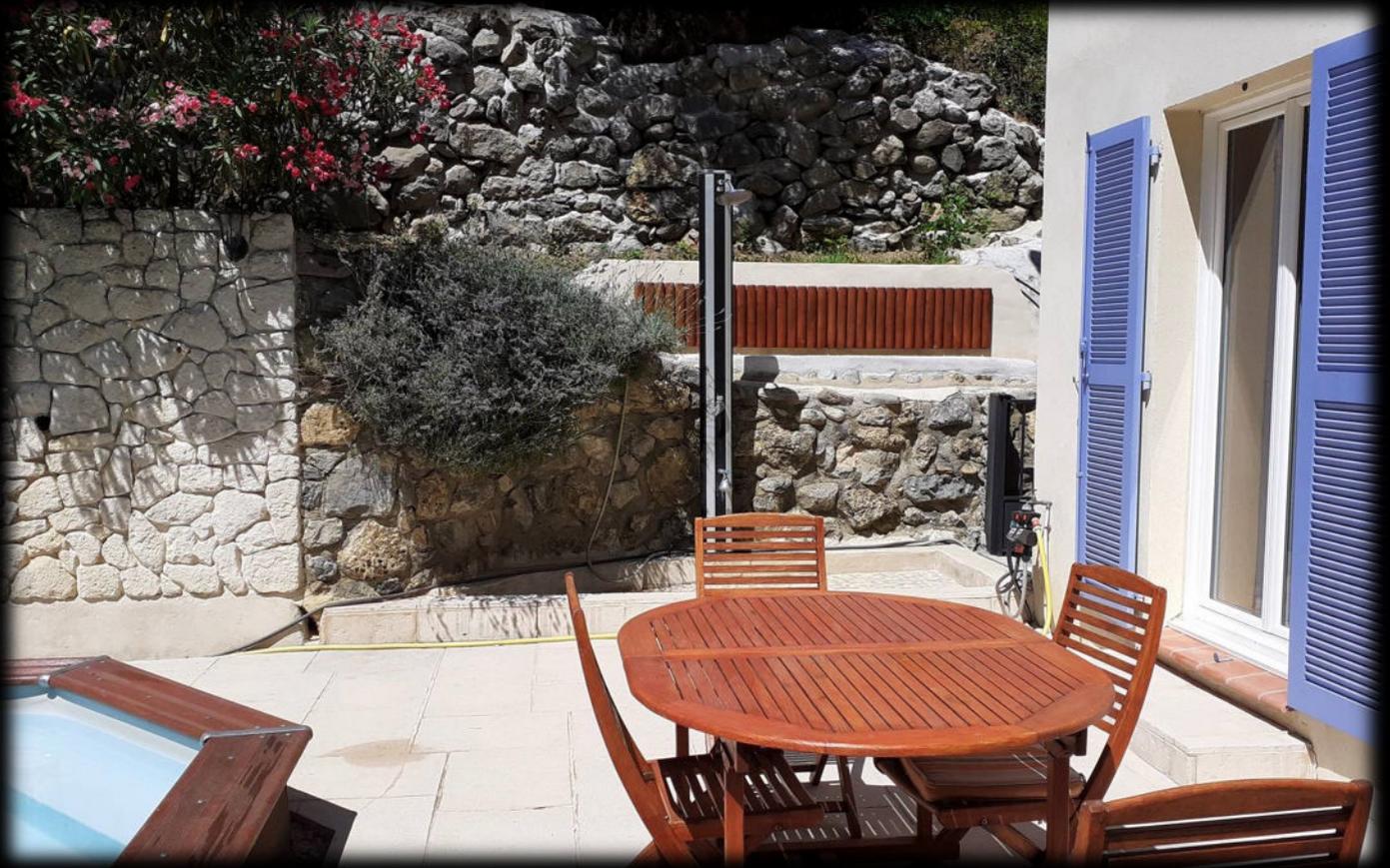
Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



LES EXTÉRIEURS

TERRASSES



WWW.ESPRISSUDEST.COM



LA MAISON

OPEN SPACE



Le rez-de-chaussée nous accueille avec une entrée donnant sur un Open-Space (salon et salle à manger) très lumineux. Véritable pièce de vie, une première terrasse extérieure au levant de 22,60 m².

Une seconde terrasse de 21,50 m² exposée au sud (avec un accès direct à la piscine), sera idéale pour recevoir vos amis sans le moindre vis-à-vis.

La cuisine Américaine de 10,14 m² est parfaitement équipée avec meubles et électroménager.

L'espace nuit dévoile une chambre de 10,26 m² (ou bureau) une salle d'eau aménagée et un WC indépendant.

Au niveau supérieur, vous découvrirez 3 belles chambres (14,75 m²-11,11 m²-10,56 m²) avec placards aménagés, une salle de bain puis les toilettes.

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



LA MAISON

OPEN SPACE



LA MAISON

CHAMBRES



LA MAISON

CHAMBRE ET SALLE DE BAIN



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



LA MAISON

SOUS-SOL



Le sous-sol : garage pour 3 voitures pour garder vos véhicules bien à l'abri par tout temps (avec une belle hauteur sous plafond de 2,50 mètres) un atelier, une buanderie et le local technique de la piscine, il fera à coup sur le bonheur des bricoleurs et des mécaniciens.



WWW.ESPRISSUDEST.COM

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :

<http://www.breil-sur-roya.fr/>

Informations sur la région:

<https://www.departement06.fr/departement-des-alpes-maritimes-3.html>

