

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



VILLEVOCANCE

370 000 €uros

Offrez-vous une page d'histoire : Un ancien corps de ferme du XIXème siècle à rénover, idéal pour un projet d'accueil touristique, regroupement familial, ou la création de gîtes ou chambres d'hôtes de charme !



REF : 072202



LOCALISATION

Type de bien : Corps de ferme

Surface Habitable : 250 m²

Surface Terrain : 6079 m²

Nb de chambres : 6

Dépendances : Oui

Les Plus : La situation

Département : Ardèche

Ville Proche : Annonay à 7,5 Km

Autoroute : A7 à 25 Km

Aéroport : Lyon à 95 Km

Gare : 7,5 Km

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

Villevocance est une petite commune française, située dans le nord du département de l'Ardèche en région Auvergne-Rhône-Alpes. Entouré par les communes de Roiffieux, Vagnosc et Burdignes, Villevocance est situé à 7,5 km au sud-ouest d'Annonay la plus grande ville des environs. L'habitat principal s'est installé sur des pentes douces exposées au sud.



C'est avec plaisir que nous vous proposons aujourd'hui cet authentique corps de ferme pour les amoureux d'histoire et des vieilles pierres.

La campagne est belle et reposante, un véritable havre de paix. Le terrain de 6079 m² (dont 5049 m² restent constructibles selon vos désirs ou passions) est entièrement clos, plat et bordé par une rivière à truites qui ravira les amateurs de pêche à la mouche...

Pas moins de trois entrées sont possibles dont un authentique porche d'entrée nous souhaitant la bienvenue.

Des dépendances sont présentes et entièrement modulables selon vos envies :

Une grange de 132 m² sur 2 niveaux avec écurie, un préau de 65 m² avec son puits, d'anciens poulaillers en pierres, une grande terrasse couverte de 92 m² servant aujourd'hui de stockage plus un jardin potager pour vos futurs légumes BIO... Cette propriété offre un très beau potentiel et propose une surface de 250 m² avec deux habitations distinctes pour réaliser votre nouveau projet comme par exemples : un regroupement familial, de l'accueil touristique ou la création de gîtes ou chambres d'hôtes de charme, c'est au choix.

La première offre une surface de 100 m² environ et est habitable en l'état, des travaux de rafraîchissement sont à prévoir bien évidemment pour la remettre au goût du jour. Une terrasse de 13 m² est présente ainsi qu'un grand garage de 50 m² qui fera le bonheur des bricoleurs.

La seconde maison est à rénover et propose une surface de 150 m² environ. Les possibilités sont multiples et la seule limite d'exploitation sera votre imagination.

Côté technique : La structure principale est en pierres du pays, la charpente traditionnelle et massive est en bon état, la maison est saine. L'exposition est maximale du levant au couchant. Deux caves (41m²+31m²) sont disponibles pour conserver vos confitures et vos précieux nectars. Internet est présent pour le télétravail ou pour la création de votre futur site afin de faire connaître à vos futurs hôtes ce lieu exceptionnel !

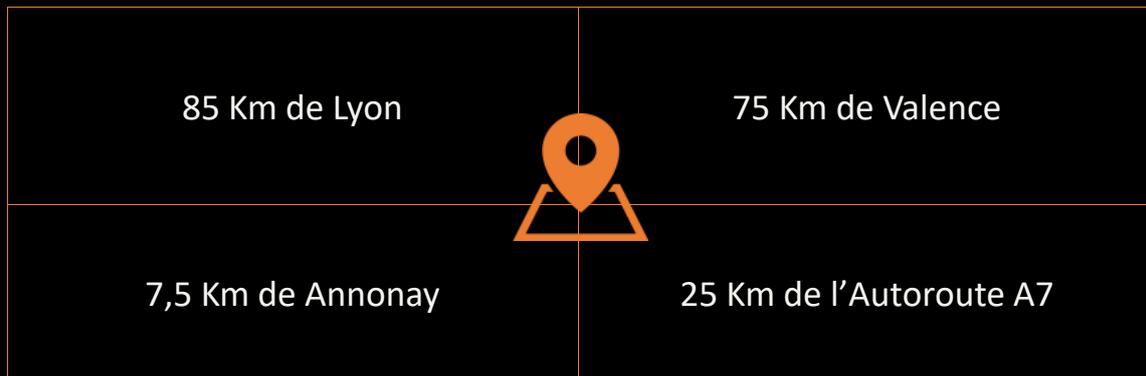
Côté loisirs : Randonnées équestres et pédestres, VTT, cyclotourisme, tourisme vert, pêche et activités nautiques, associations sportives et culturelles sur la commune. La région est riche et touristique.

DÉTAILS DU BIEN

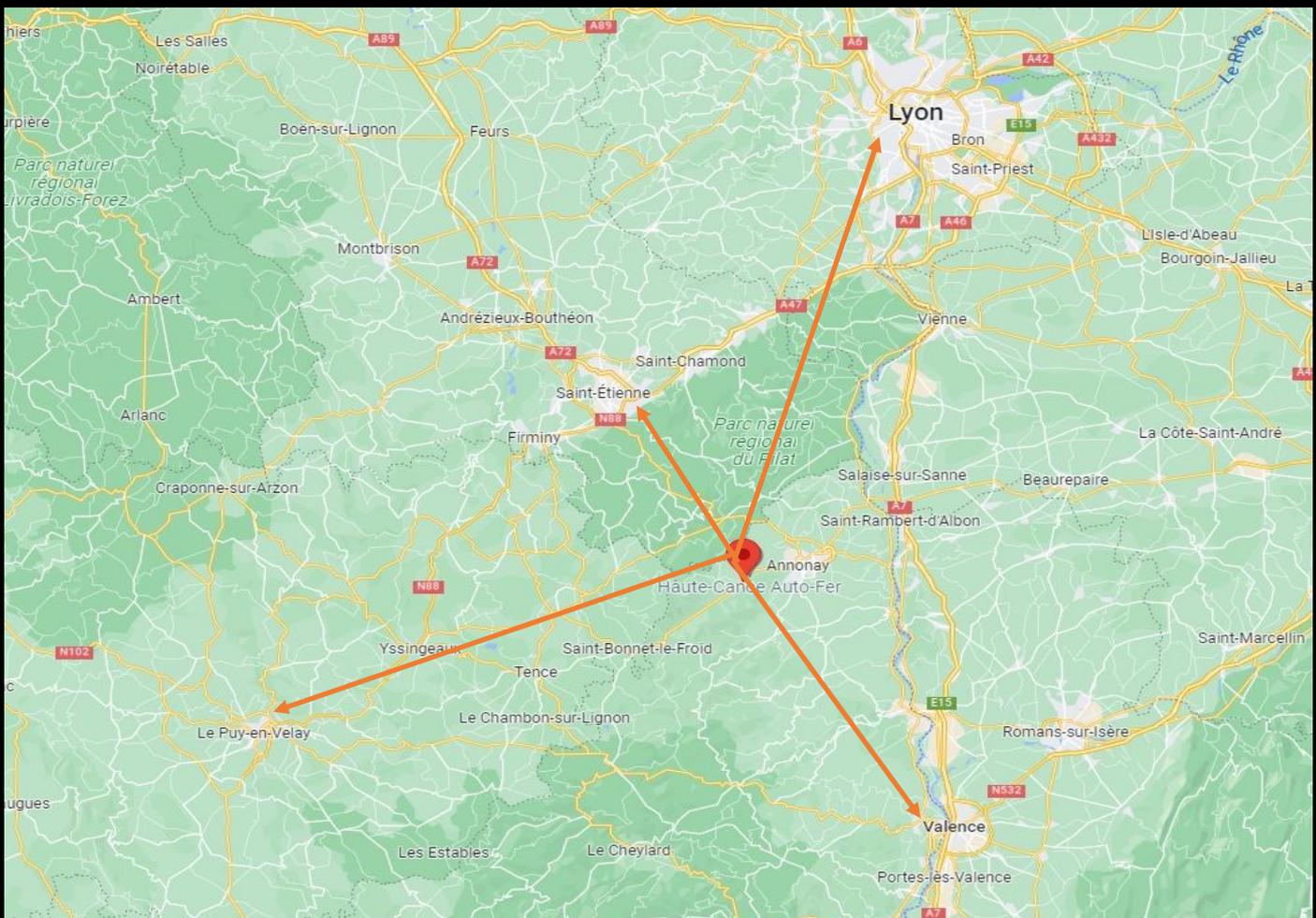
EXPOSITION	Belle exposition du levant au couchant
CHARPENTE	La charpente traditionnelle et massive est en bon état
FACADE	Pierres du pays et Crépi
COUVERTURE	Tuiles mécaniques
OUVERTURES	Double vitrage dans la première maison Simple vitrage dans la seconde
CHAUFFAGE	Chaudière à changer au gout de l'acheteur
CAVES	Deux caves (41m ² +31m ²)
STATIONNEMENT	Vaste cour pour vos véhicules
POTAGER	Oui, pour vos légumes BIO
TERRASSE	Oui, de 13 m ²
PISCINE	Terrain facilement piscinable
GRANGE	Une grange de 132 m ² sur 2 niveaux avec écurie
PRÉAU	Un préau de 65 m ² avec son puits
OBSERVATIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Une grande terrasse couverte de 92 m² servant aujourd'hui de stockage • D'anciens poulaillers en pierres • Internet sur place pour vos loisirs et le télétravail • Terrain constructible • Grand garage-atelier de 50 m²



LOCALISATION ET PLAN



Une situation de premier choix !





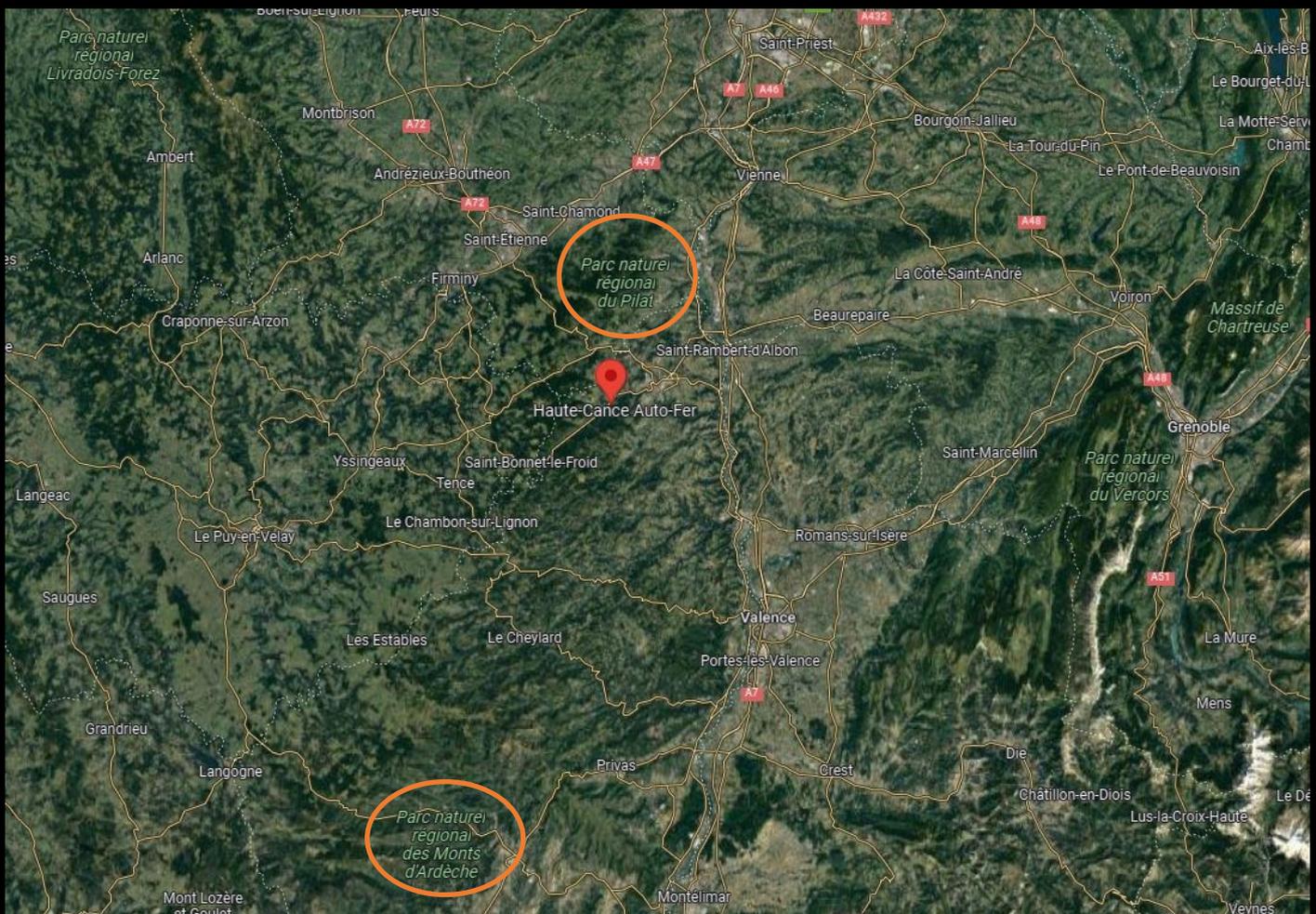
VUE SATELLITE

1H15 de Lyon

55 Minutes de Valence

6 Minutes de Annonay

20 Minutes de l'autoroute A7



COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

Commerces

De proximité : 1,5 Km
Supermarché : 1,5 Km
Hypermarché : 7,5 Km
Boulangerie : Au village

Transports

Aéroports : 95 Km
Gare : 7,5 Km
Bus / Cars : 1,5 Km
Autoroute : 25 Km

Services médicaux

Médecins : 7,5 Km
Pharmacie : 7,5 Km
Dentiste : 7,5 Km
Hôpital : 7,5 Km

Écoles

Garderie, crèches : 1,5 Km
Maternelles : 1,5 Km
Primaires : 1,5 Km
Collège : 7,5 Km
Lycée : 7,5 Km

Loisirs et activités

- ◆ Randonnées équestres et pédestres, VTT, cyclotourisme, tourisme vert, pêche et activités nautiques, associations sportives et culturelles sur la commune.
- ◆ La région est riche et très touristique !
- ◆ A 2 pas du Parc naturel régional du Pilat et de tous les plaisirs nordiques

La première maison de 100 m²

1ER ÉTAGE	
Entrée	Une entrée de 5,16 m ²
Pièce de vie	Un salon de 21,20 m ²
Cuisine	Une cuisine indépendante de 14,33 m ²
Buanderie	Oui
WC	1, indépendant
Terrasse	Une terrasse extérieure de 13 m ²

2 ÈME ÉTAGE	
Chambres	3 (14,50 m ² -12,62 m ² -11,75 m ²)
Pallier	Oui
Salle d'eau	1, de 2,86 m ²

La seconde maison de 150 m²

1ER ÉTAGE	
Entrée	Une entrée avec accès extérieur
Salon	Une pièce de vie de 24 m ²
Cuisine	Une cuisine indépendante de 19,24 m ²
Chambre	1, de 19 m ²
Salle de bains	1, de 2,70 m ² + un WC

2 ÈME ÉTAGE	
Chambres	2 (12,80 m ² -19,37 m ²)
Grenier	Un grand grenier de 45 m ²

Offrez-vous une page d'histoire :

Un ancien corps de ferme du XIXème siècle à rénover, idéal pour un projet d'accueil touristique, regroupement familial, ou la création de gîtes ou chambres d'hôtes de charme !



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens



Pas moins de trois entrées sont possibles :
Dont un préau de 65 m² avec son puits



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens



Des dépendances modulables selon vos envies



Une grange de 132 m² sur 2 niveaux avec écurie



WWW.ESPRISSUDEST.COM

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Une grande terrasse couverte de 92 m² servant aujourd'hui de stockage
D'anciens poulaillers en pierres



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens



Le terrain de 6079 m²



Le terrain de 6079 m² (dont 5049 m² restent constructibles selon vos désirs)
est entièrement clos, plat et bordé par une rivière à truites



WWW.ESPRISSUDEST.COM

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens



Le jardin



Un potager pour vos futurs légumes BIO

Deux caves (41m²+31m²) pour conserver vos confitures et vos précieux nectars



Quelques photos intérieures



Quelques photos intérieures



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens





Encore quelques photos ?



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



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

Informations sur le département :
<https://www.ardeche-guide.com/>

