

## Tallard

## 435 000 €uros

Dans un havre de paix et au fond d'une impasse, de belles prestations pour cette villa à la tonalité Provençale de 135,50 m<sup>2</sup> habitables sur son jardin de 790 m<sup>2</sup> entièrement clos et paysagé avec piscine et dépendances !



REF : 05212

Type de bien : Villa

Surface Habitable : 135,50 m<sup>2</sup>

Surface Terrain : 790 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 4/5

Piscine : Oui

Les Plus : La situation



LOCALISATION

Département : Hautes-Alpes

Ville Proche : Gap à 15 Km

Autoroute : A 51 à 4 Km

Aéroport : Marignane à 160 Km

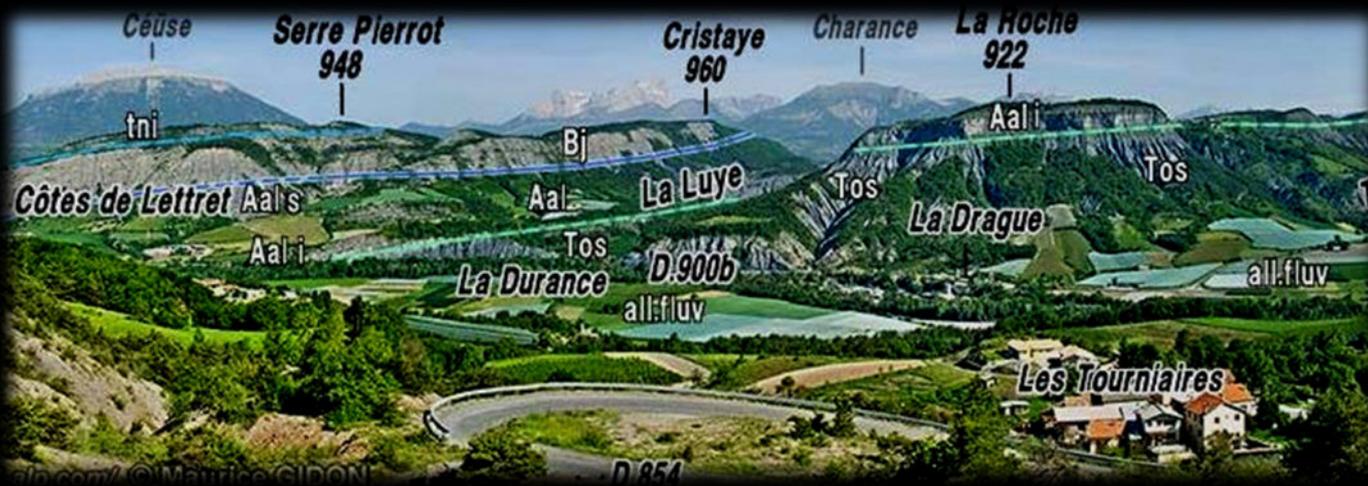
Gare : Gap

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Tallard est une commune française située dans le département des Hautes-Alpes, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle est située à la jonction de deux axes majeurs de desserte de la région : la route nationale 85 venant de Grenoble par Gap, prolongée au sud par l'autoroute A51 vers Sisteron et Marseille, et la départementale 942, qui draine les circulations en provenance de l'Ubaye (Barcelonnette) et de la haute Durance (vers Briançon).



C'est au calme et au fond d'une impasse, à 2 minutes de toutes les commodités, commerces et écoles pour vos enfants que nous découvrons cette jolie villa offrant de belles prestations et finitions.

Bienvenue, le portail s'ouvre devant nous dévoilant un grand parking goudronné pour de nombreux véhicules et votre camping-car...

Implantée sur un jardin de 790 m<sup>2</sup> entièrement clos pour votre petit compagnon et sans le moindre vis-à-vis, c'est une maison facile à vivre et dédiée aux loisirs :

Ici et là :

- Une piscine hors-sol pour le plaisir des petits et des grands
- Une terrasse couverte exposée plein sud pour vos déjeuners et diners face à la nature
- Une pergola avec salon de jardin pour vos apéritifs entre amis
- Un espace potager pour vos légumes « Bio »
- De nombreux rangements pour le bois et les outils du jardinier
- Un jardin Japonais pour vos moments « Zen »
- Un chalet indépendant servant à ce jour d'atelier ou de garage, c'est au choix
- Un four à pizza pour régaler vos amis
- Décidément, rien ne manque !

La vie s'organise délicieusement au rez-de-chaussée : un hall d'accueil dessert un grand Open-space avec une belle hauteur sous plafond comprenant un salon et une salle à manger.

La cuisine est ouverte et entièrement équipée avec meubles, électroménager et un espace repas.

En hiver, vous apprécierez la douceur d'un feu de cheminée (avec insert) au salon ainsi que du poêle à pellets dans la salle à manger.

La partie nuit propose un espace parental entièrement indépendant avec un bureau pour vos moments studieux, une chambre « cosy », une salle d'eau aménagée (avec double vasques et douche à l'Italienne) puis un dressing. Une buanderie bien pratique et un WC indépendant complètent ce niveau.

Au niveau supérieur, vous disposerez de 3 belles chambres pour accueillir votre petite tribu, d'une salle de bain et d'un WC. Notons aussi une mezzanine au séjour pour les petits « pirates »

Côté technique : L'exposition est maximale du levant au couchant. Structure saine en ossature bois édifée en 2005. Les ouvertures sont en double vitrage bois (4/16/4). La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles terre cuite OMAGE 10. Les sols sont en carrelage classe V et en parquets (bambou dans la chambre parentale). Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz de marque « DE DIETRICH » avec un basse température au sol au rez-de-chaussée et des radiateurs au 1er étage.

Côté pratique : Un premier garage (avec porte automatique) pour chouchouter votre précieux bolide. Un second garage (utilisé actuellement en salle de sport) avec un jacuzzi, qui sera fort appréciable après une belle randonnée dans la campagne environnante.

Cette villa habitable sans aucuns travaux n'attend que votre visite pour un coup de cœur inévitable !

## DÉTAILS DU BIEN

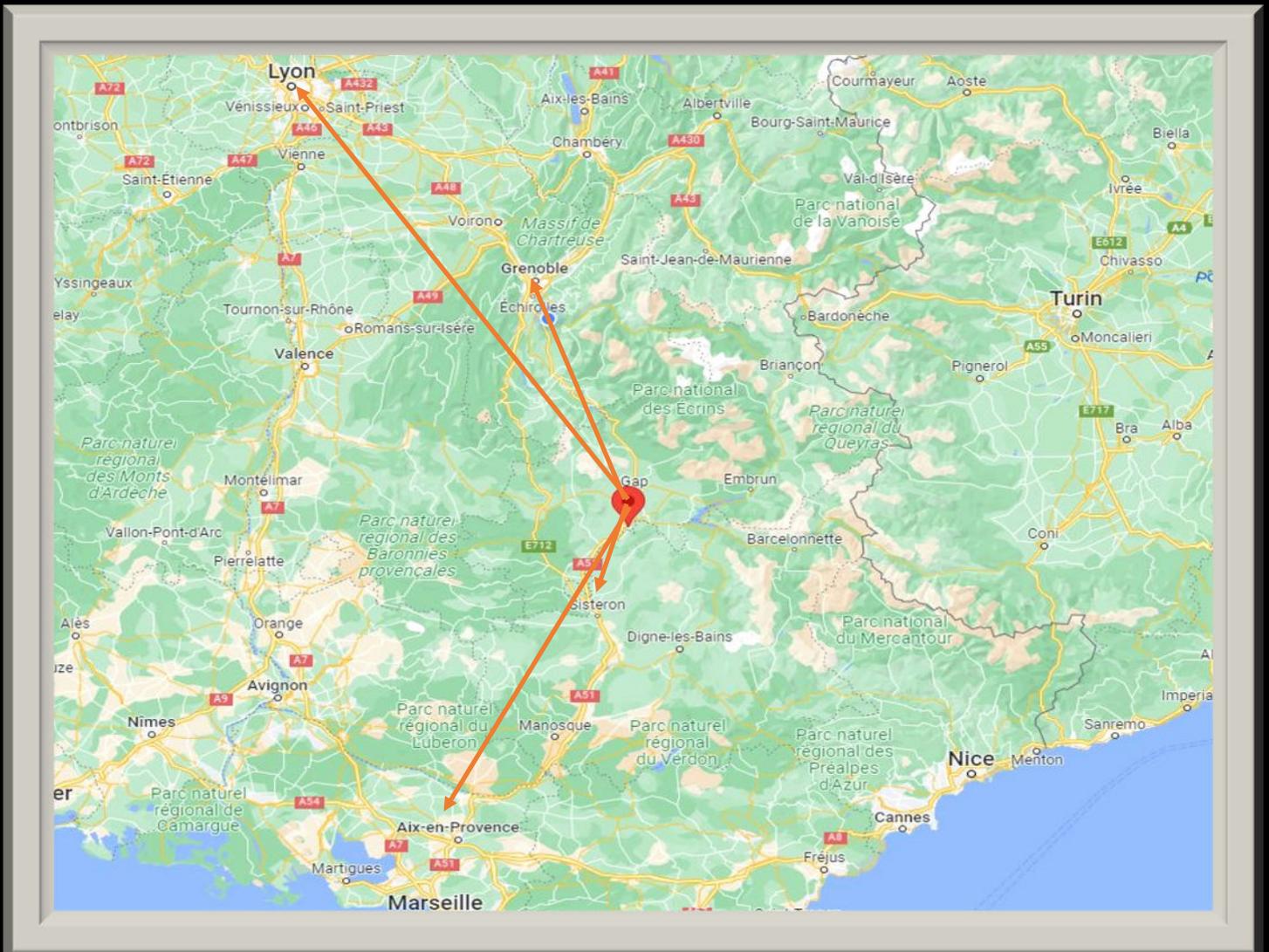
<b>EXPOSITION</b>	Très belle exposition maximale du levant au couchant
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle
<b>STRUCTURE</b>	Structure saine en ossature bois édifée en 2005
<b>COUVERTURE</b>	Tuiles terre cuite « OMEGA 10 »
<b>OUVERTURES</b>	Double vitrage bois (4/16/4)
<b>CHAUFFAGE</b>	Chaudière au gaz de marque « DE DIETRICH » (Basse température au sol au rez-de-chaussée)
<b>PERGOLA</b>	Une pergola avec salon de jardin (Pour vos apéritifs entre amis)
<b>TERRASSE</b>	Une terrasse couverte exposée plein sud
<b>CHALET</b>	Un chalet indépendant (Servant à ce jour d'atelier ou de garage)
<b>PARKING</b>	Un parking goudronné pour plusieurs voitures (Et votre camping-car...)
<b>CHEMINÉE</b>	Une cheminée (avec insert) au salon + Un poêle à pellets dans la salle à manger
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une piscine hors-sol pour le plaisir des petits et des grands</li> <li>• Un espace potager pour vos légumes « Bio »</li> <li>• De nombreux rangements pour le bois et les outils du jardinier</li> <li>• Un jardin Japonais pour vos moments « Zen »</li> <li>• Un four à pizza pour régaler vos amis</li> <li>• 2 garages dont un avec une porte automatique</li> <li>• Maison connectée pour les loisirs et le télétravail</li> <li>• La fibre arrive sur l'impasse o)</li> </ul>



## LOCALISATION ET PLAN



**Bienvenue dans les Hautes-Alpes !**





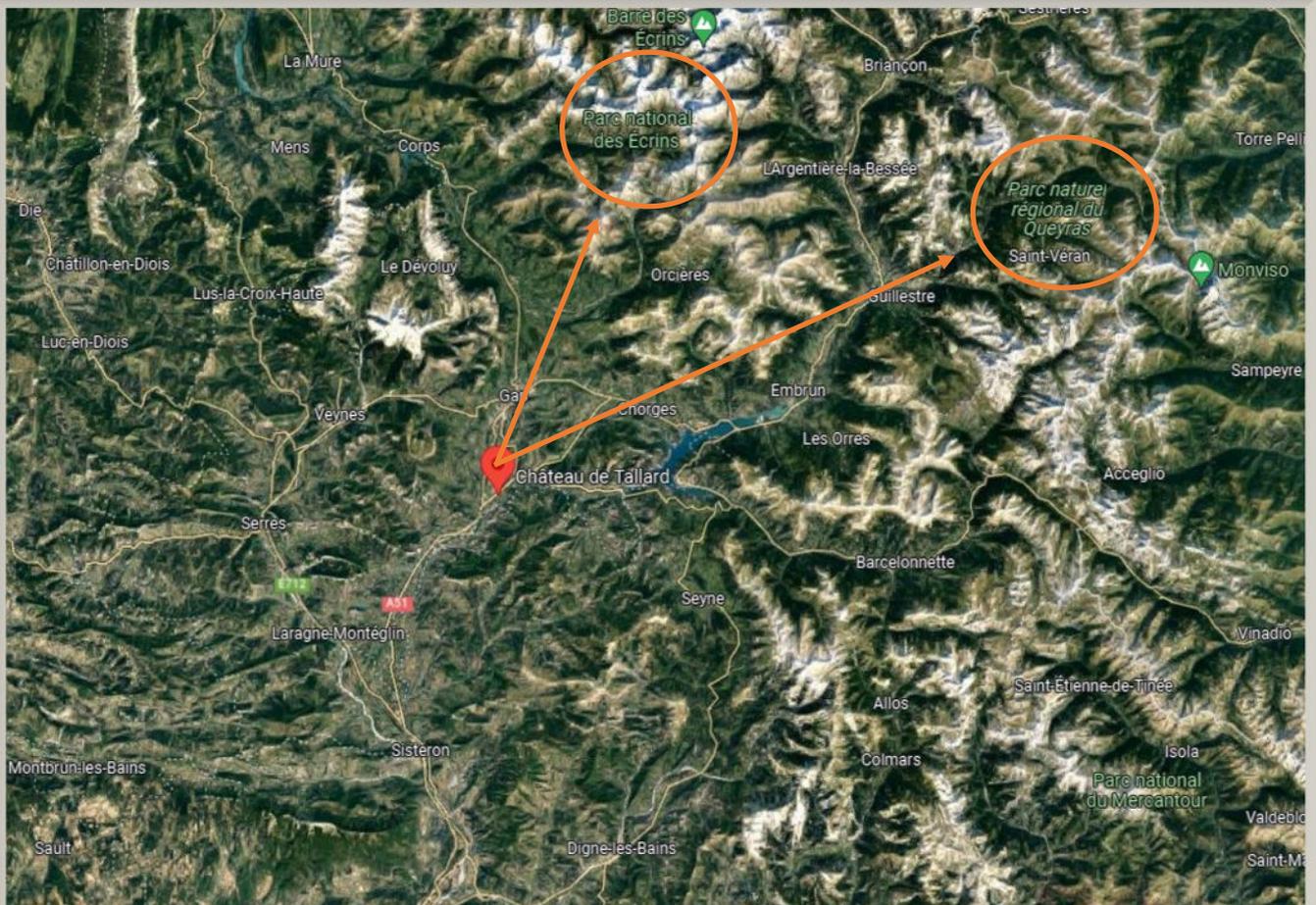
## VUE SATELLITE

3H00 de Lyon

2H00 de Grenoble

1H20 de Aix-en-Provence

20 Minutes de Gap



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : 0,4 Km  
Supermarché : 1,8 Km  
Hypermarché : Gap  
Boulangerie : 0,4 Km

### Transports

Aéroport : Marignane  
Gare : Gap  
Bus / Cars : Au village  
Autoroute : 4 Km

### Services médicaux

Médecins : Au village  
Pharmacie : Au village  
Dentiste : 1,5 Km  
Hôpital : Gap

### Écoles

Garderie, crèches : Sur place  
Maternelles : Au village  
Primaires : Au village  
Collège : 1,2 Km  
Lycée : Gap

### Loisirs et activités

- La commune de Tallard dispose de nombreux équipements sportifs et d'associations très actives. Sur l'aérodrome à 3 minutes, de nombreuses structures vous proposent la découverte ou le perfectionnement en parachutisme, simulateur de chute libre en soufflerie, location de canoë kayak au pont de la Durance.
- Proche du Lac de Serre-Ponçon et des stations de ski. Autoroute A51 à 5 minutes pour un accès rapide au sud de la France.
- Tous les vendredis matins, le marché s'installe place Commandant Dumont avec des producteurs locaux.

## Welcome

<b>REZ-DE-CHAUSSÉE</b>	
<b>Entrée</b>	Un hall d'accueil ouvert
<b>Pièce de vie</b>	Open-space avec une belle hauteur sous plafond (comprenant un salon et une salle à manger)
<b>Cuisine</b>	La cuisine est ouverte et entièrement équipée (avec meubles, électroménager et un espace repas)
<b>Cheminée</b>	Une cheminée (avec insert) au salon
<b>Poêle</b>	Un poêle à pellets dans la salle à manger.
<b>Chambre</b>	Un espace parental entièrement indépendant
<b>Bureau</b>	Un bureau pour vos moments studieux
<b>Dressing</b>	Oui, aménagé dans la chambre « cosy »
<b>Salle d'eau</b>	Avec double vasques et douche à L'Italienne
<b>Buanderie</b>	Une buanderie bien pratique
<b>WC</b>	1, indépendant
<b>1er étage</b>	
<b>Chambres</b>	3 belles chambres pour accueillir votre petite tribu
<b>Salle de bain</b>	Oui, avec baignoire d'angle et vasque
<b>WC</b>	Un WC indépendant

C'est au calme et au fond d'une impasse, à 2 minutes de toutes les commodités, commerces et écoles pour vos enfants que nous découvrons cette jolie villa offrant de belles prestations et finitions.



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Bienvenue, le portail s'ouvre devant nous dévoilant un grand parking goudronné pour de nombreux véhicules et votre camping-car...



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Implantée sur un jardin de 790 m<sup>2</sup> entièrement clos pour votre petit compagnon  
C'est une maison facile à vivre et dédiée aux loisirs



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Une pergola avec salon de jardin pour vos apéritifs entre amis

Un espace potager pour vos légumes « Bio »

Un four à pizza pour régaler vos amis





Un jardin Japonais pour vos moments « Zen »  
Décidément, rien ne manque !



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Un bel Open-space comprenant un salon et une salle à manger  
La pièce est très lumineuse grâce à de grandes ouvertures  
En hiver, vous apprécierez la douceur d'un feu de cheminée



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Les sols sont en carrelage classe V et en parquets  
Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz de marque « DE DIETRICH »  
Avec un basse température au sol au rez-de-chaussée



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



La cuisine est ouverte et entièrement équipée  
Avec meubles, électroménager et un espace repas



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Un espace parental entièrement indépendant avec un bureau pour vos moments studieux, une chambre « cosy », une salle d'eau aménagée (avec double vasques et douche à L'Italienne) puis un dressing.

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Au niveau supérieur, vous disposerez de 3 chambres pour accueillir votre tribu  
D'une salle de bain et d'un WC  
Notons aussi une mezzanine au séjour pour les petits « pirates »



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Encore quelques photos ?



Juste pour le plaisir !



Informations sur la commune :  
<https://www.ville-tallard.fr/>

Informations sur le département :  
<https://www.hautes-alpes.fr/>

