

*Offrez-vous bien plus qu'une
maison* 



EN RÉSUMÉ

REF 38678

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens



- 316 M² HABITABLES
- 848 M² DE TERRAIN

- 7 CHAMBRES
- SOUS-SOL

- TERRASSE
- PISCINE



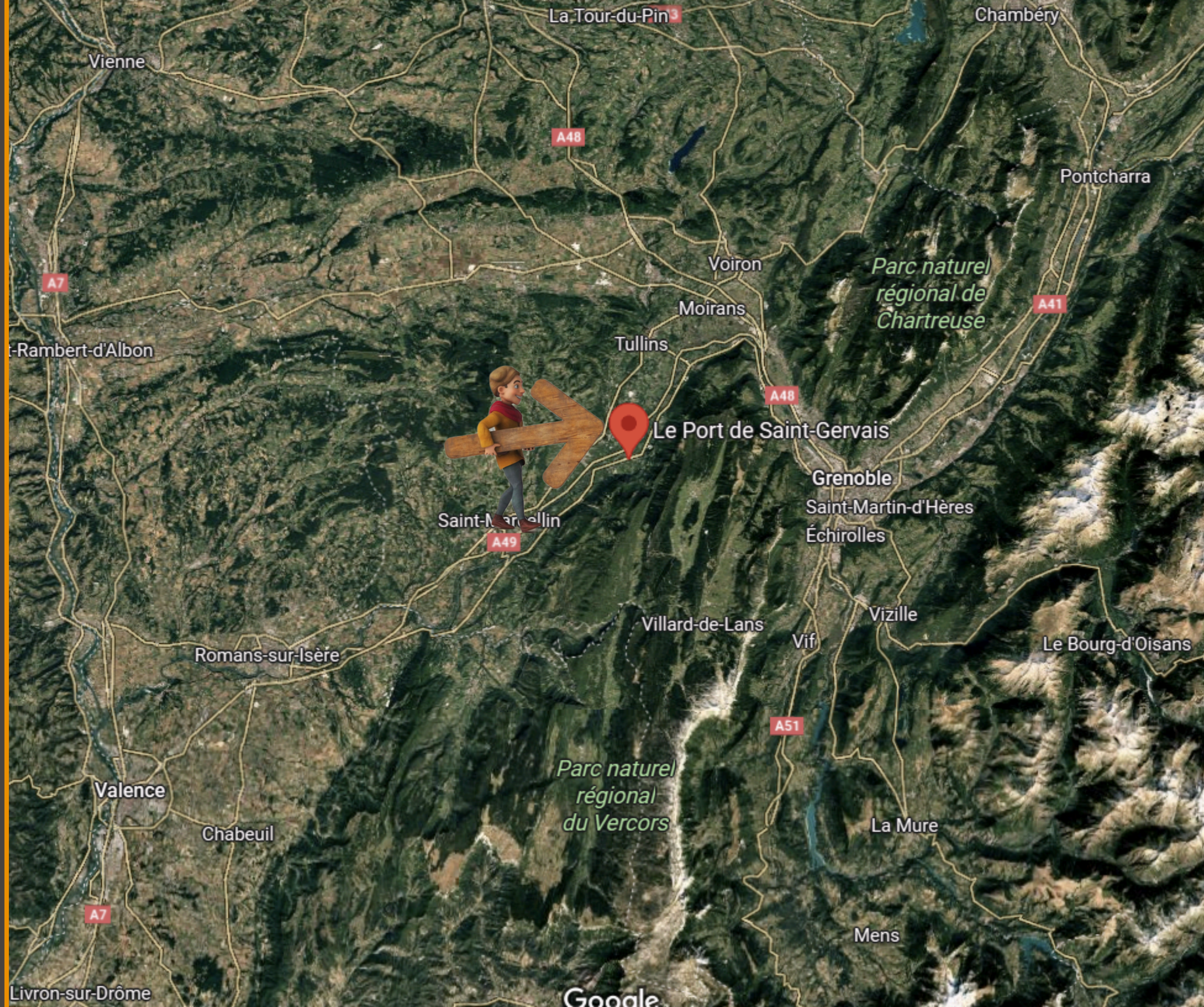
✨ Bienvenue à Saint-Gervais-le-Port, un petit village plein de charme, niché entre les reliefs du Vercors et les rives apaisantes de l'Isère. Ici, le calme est roi, les paysages inspirants, et les maisons en pierre racontent des histoires. Et celle-ci ne fait pas exception... 🧑♂️🌿

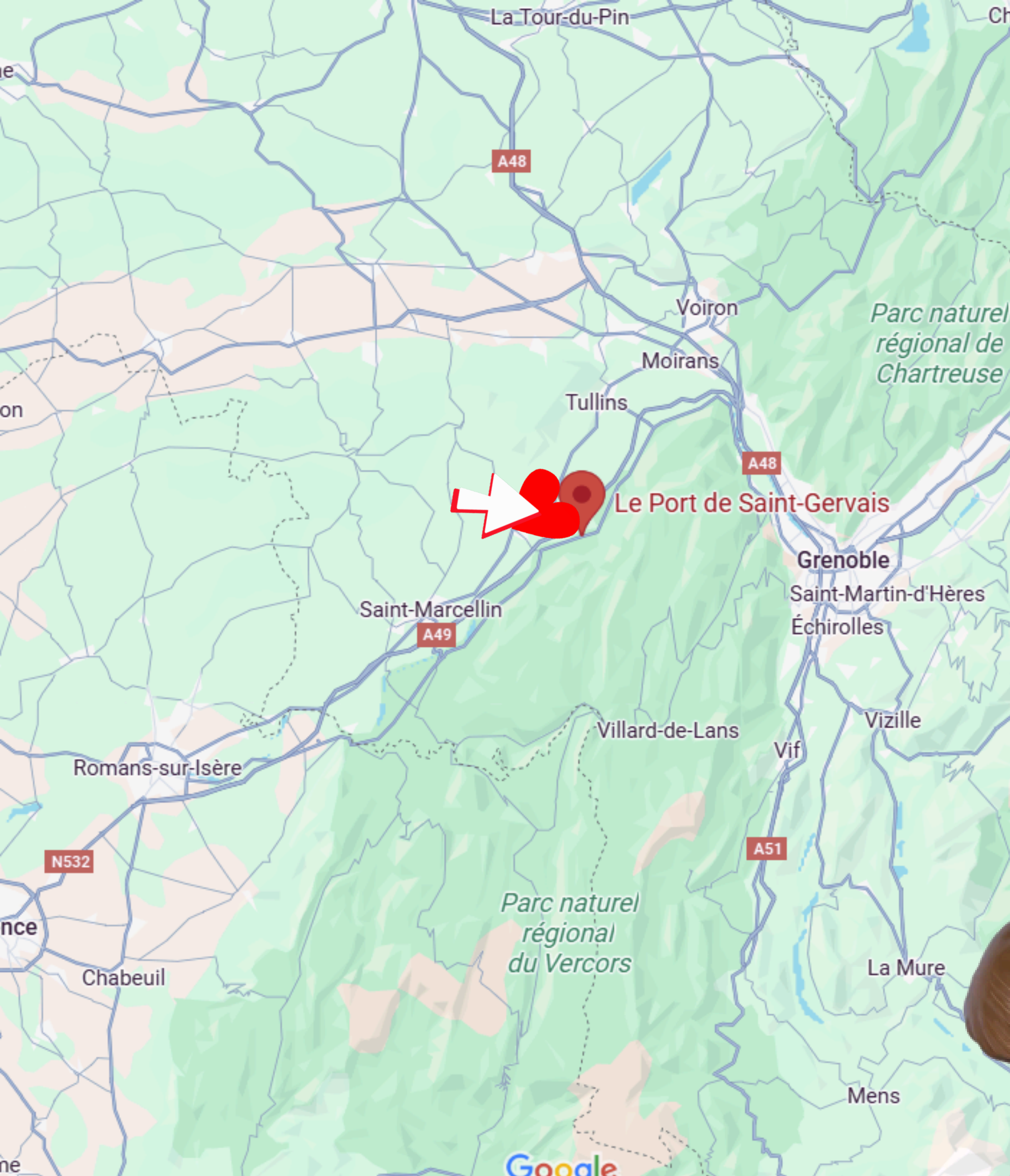
LOCALISATION



Grenoble	42 kilomètres
	35 minutes
Lyon	120 kilomètres
	1H20
Valence	60 kilomètres
	40 minutes

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens





DÉPARTEMENT	Isère
GRANDE VILLE PROCHE	Vinay
AUTOROUTE	A 49 à 5 min
AÉROPORTS	Lyon-Grenoble
GARE	TGV-Grenoble + Valence

DÉTAILS DU BIEN

EXPOSITION	Très belle exposition du levant au couchant	CHARPENTE	Traditionnelle 🍷
STRUCTURE	Pierres du pays (Origine 1920) ⚙️ Rénovation technique au top	INTERNET	Maison connectée à la fibre 🌐
TERRASSE	🌸 Une terrasse fleurie et un jardin au calme	COUVERTURE	Tuiles mécaniques 🧱
OUVERTURES	🪟 Menuiseries bois/alu neuves (Argon)	SOUS-SOL	Sous-sol entièrement rénové
CHAUFFAGE	🌿 Chaudière à granulés avec silo 5 tonnes	PISCINE	Piscine neuve 🏊♂️
SOLS	Sols en carrelage et parquets massifs 🍷	PARKING	Capacité pour plusieurs voitures 🚗



- 🍷 Un sous-sol utile, propre et polyvalent
- Ce sous-sol entièrement rénové n'a rien d'un simple espace technique ! Il devient un vrai atout :
- 🍲 Une grande buanderie (2 lave-linge + 2 sèche-linge)
- 🍷 Une cave à vin, pour les épicuriens 🍇
- 🛠️ Un local technique avec coin séchage
- 🧘 Une pièce multi-usages : salle de sport, atelier, salle de jeux... à vous de choisir !



COMMERCES

Proximité	Vinay (7 min)
Boulangerie	3 min
Supermarché	7 min
Hypermarché	7 min



SCOLAIRE

Enfance	Au village
Primaire	Au village
Collège	7 min
Lycée	St Marcelin



MÉDICAL

Médecin	Vinay (7 min)
Pharmacie	Vinay (7 min)
Dentiste	Vinay (7 min)
Hôpital	St Marcelin Voiron



TRANSPORTS

Bus	Au village
Autoroute	5 min
Gare	7 min
Aéroports	Lyon-Grenoble



Un vrai potentiel pro ou semi-pro

 Vous rêvez de lancer un gîte ou des chambres d'hôtes ? Cette maison est parfaitement conçue pour ça :

-  Prévisionnel d'activité déjà établi
-  Espaces nuit bien répartis pour l'accueil
-  Possibilité de loger sur place tout en louant les autres espaces
-  Un investissement pertinent dans une zone en demande

 Un cadre préservé & accessible

 Située dans un village paisible et authentique, la maison profite :

- Du Vercors à quelques minutes
- De la rivière Isère au bord du village
- D'un accès rapide aux axes routiers
- D'un environnement naturel et sain, idéal pour familles, télétravailleurs ou professionnels de l'accueil



Offrez-vous bien plus qu'une maison : un lieu de vie chaleureux, éco-rénové ❤️
Et prêt à accueillir vos projets de famille ou d'hébergement touristique 🌿



Imaginez-vous sur un terrain de 848 m² tout près de la maison...

La piscine neuve est un vrai bijou 💧🏊♂️ : elle dispose d'une plage immergée pour se prélasser



Un superbe terrain de pétanque vous attend 🎯 pour des parties endiablées sous le soleil ☀️
Enfin, une dépendance modulable vous offre un espace supplémentaire à aménager selon vos envies 🎨🏠👜



👨‍🍳 Une cuisine ouverte et conviviale, idéale pour cuisiner et papoter entre amis ou en famille.

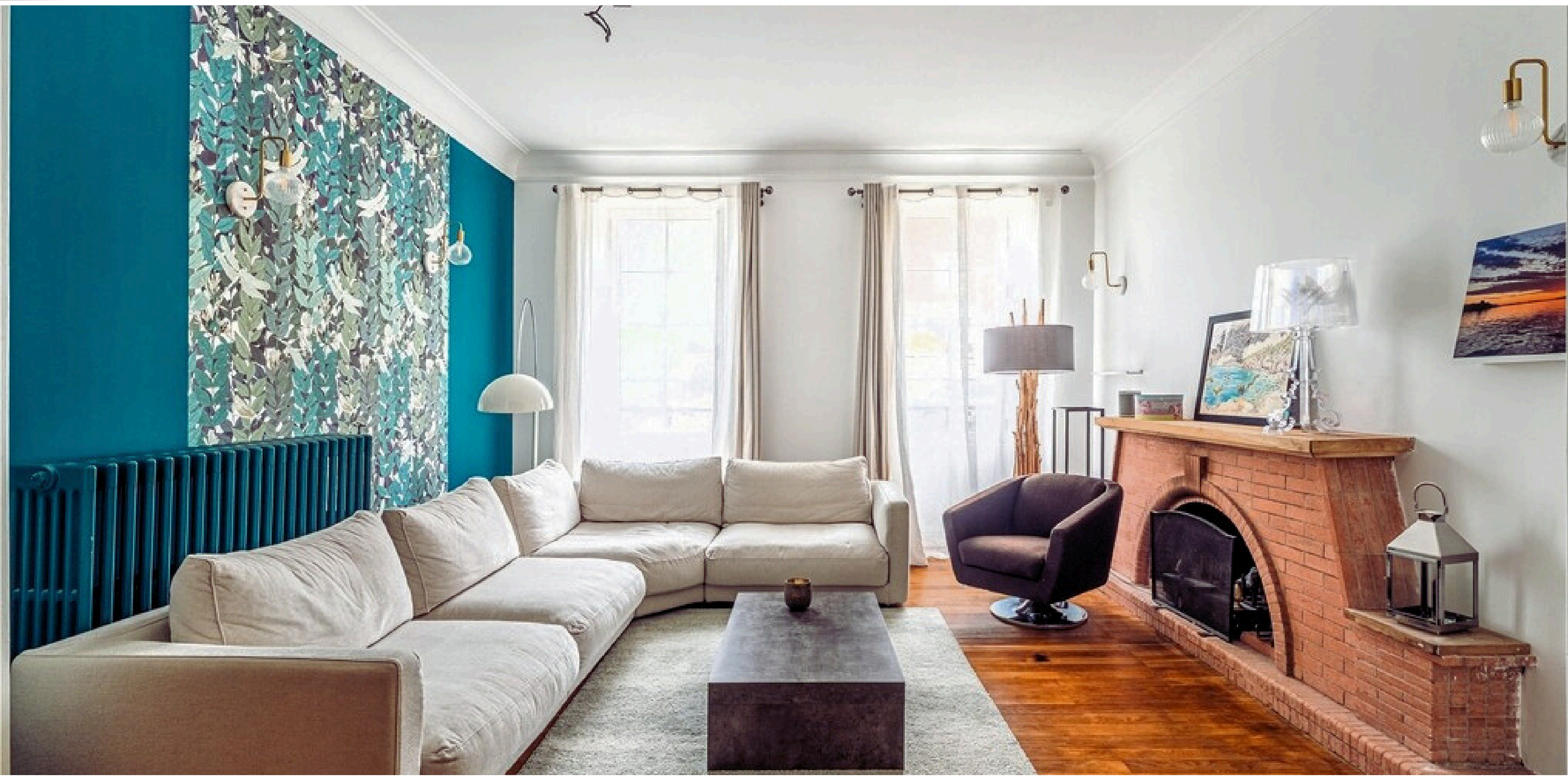
3 fours (traditionnel, vapeur et micro-ondes) ainsi qu'un tiroir chauffant pour garder les assiettes au chaud 🍴🔥



🔥 Un séjour chaleureux avec cheminée et bibliothèque sur mesure qui dissimule un passage secret...
📐 316,27 m² habitables (dont T2 indépendant), répartis avec intelligence pour mêler vie intime et vie conviviale



🔧 Côté technique, rien à prévoir. Tout est déjà optimisé : 🌿 Isolation écologique en laine de bois
🪟 Menuiseries bois/alu toutes neuves-🔥 Chauffage au sol dans les pièces carrelées



🌸 Une terrasse fleurie et un jardin au calme, idéal pour les barbecues en famille ou entre amis

🌿 Chaudière à granulés avec silo 5 tonnes-⚡ Toiture, plomberie, électricité refaites à neuf



Un T2 de 30 m², indépendant, accessible par l'extérieur mais aussi relié à la maison



Parfait pour : Créer un gîte saisonnier ou une chambre d'hôtes, Loger un parent, un ado indépendant



📊 Organisation idéale sur 3 niveaux :

🇸🇪 6 grandes chambres, parfaites pour recevoir ou louer (+ la chambre du T2)

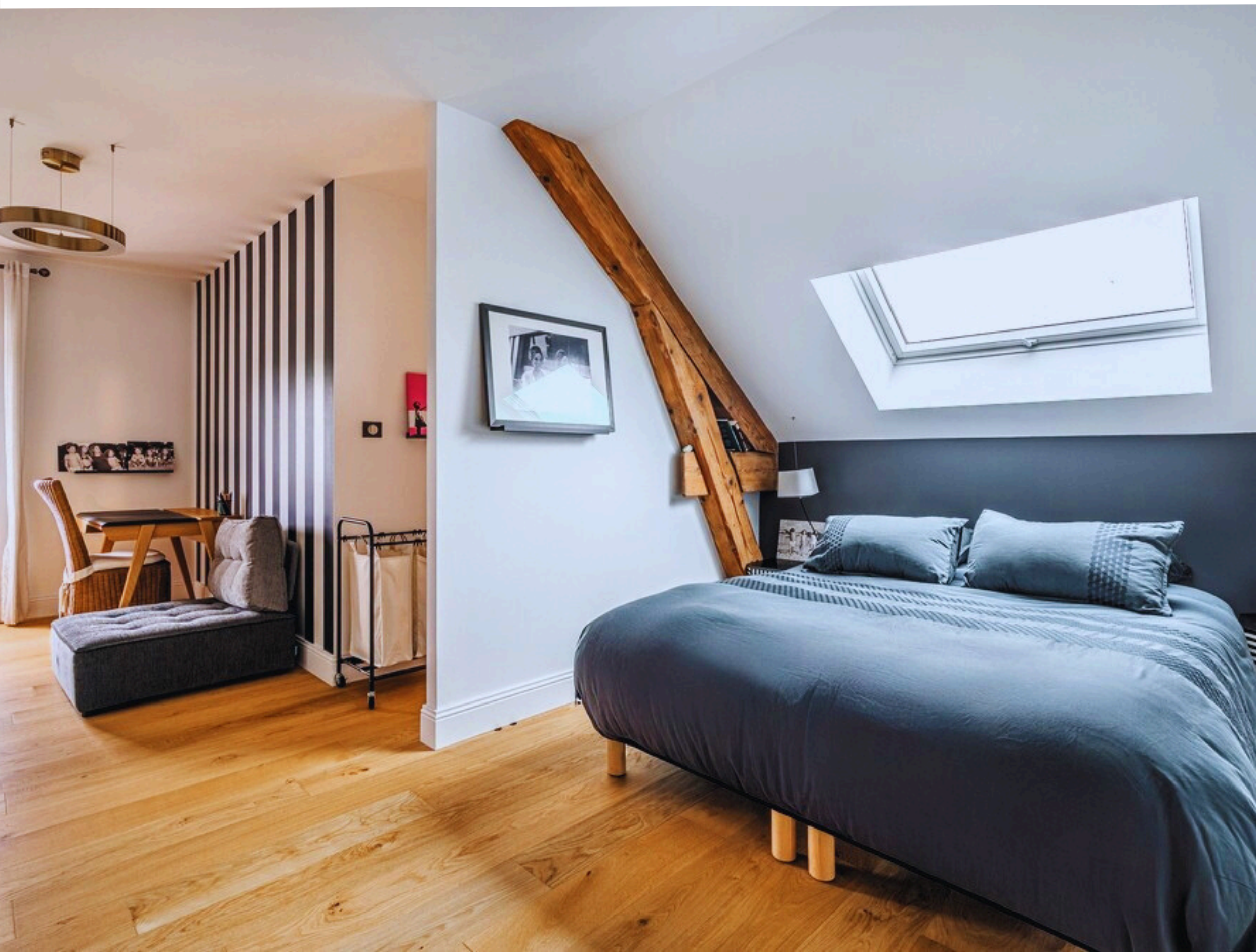


💡 Résultat : un confort moderne, une sobriété énergétique... et zéro stress côté travaux !
Ce bien est actuellement disponible à la vente et sera libre de toute occupation en juin 2026



💡 2e étage : Une suite parentale avec dressing et une salle de bain à finaliser (bain, douche, WC)

Une autre chambre avec sa salle de bain indépendant et baignoire



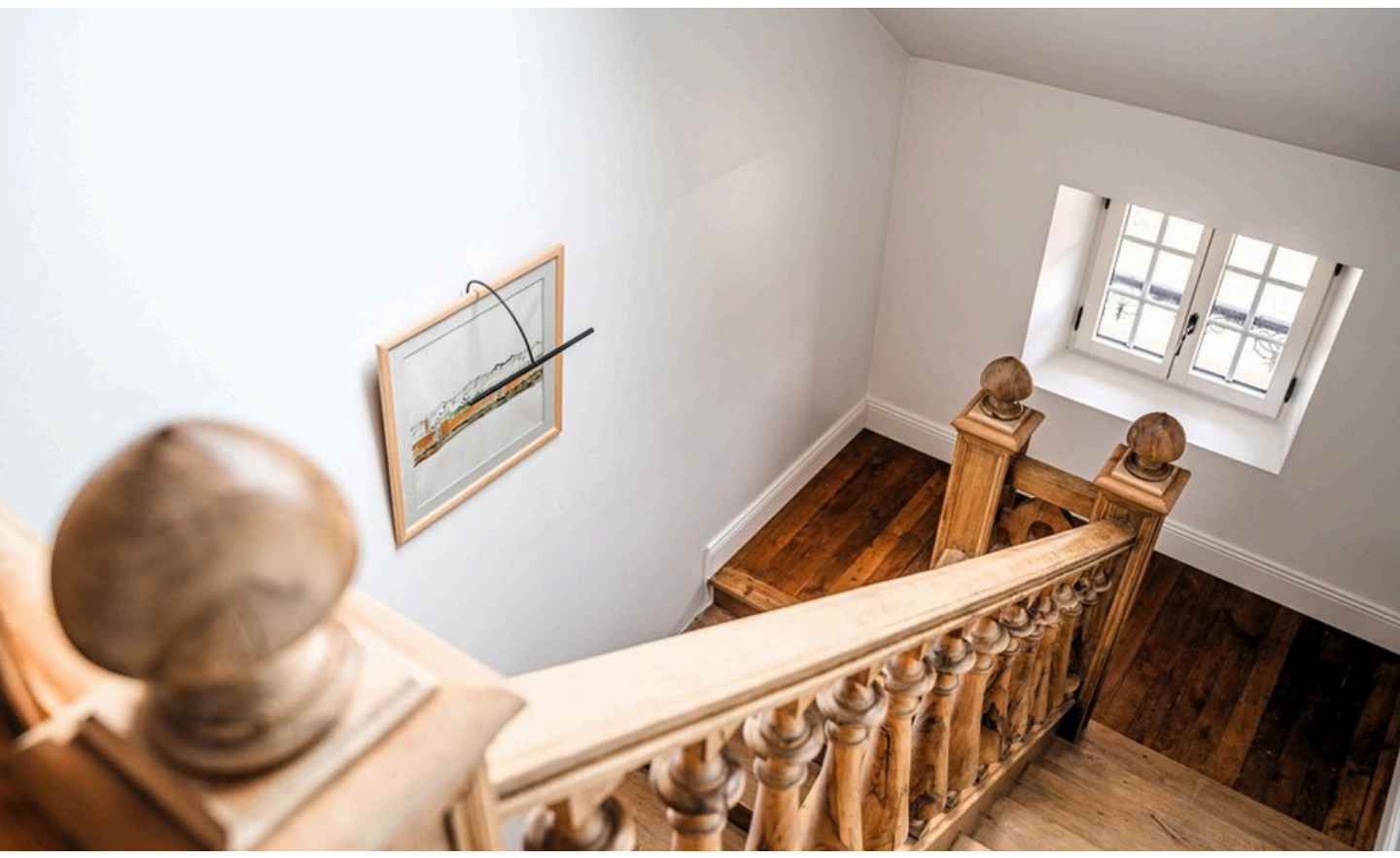
5 salles de bain, dont plusieurs privatives
(une sixième salle de bain est en attente)



🍷 Un sous-sol utile, propre et polyvalent : 🧺 Une grande buanderie , 🛠️ Un local technique
🍷 Une cave à vin, pour les épicuriens 🍇🧘 Une pièce multi-usages : salle de sport, atelier, salle de jeux...



Encore quelques images ? 🌟👁️



Juste pour le plaisir 🌟👁️





Au pied du majestueux massif du Vercors, les sentiers de randonnée et de promenade se comptent par dizaines

VTT et cyclisme sur route avec des itinéraires adaptés à tous les niveaux, Des circuits pour les motard parmi les plus beaux de France



Escalade, parapente et via ferrata pour les amateurs de sensations fortes

Ski de fond et raquettes en hiver à proximité des stations de ski du Vercors



Loisirs aquatiques : A proximité immédiate de la maison, L'Isère et ses rives aménagées, Saint-Gervais et ses environs proposent également des événements culturels tout au long de l'année



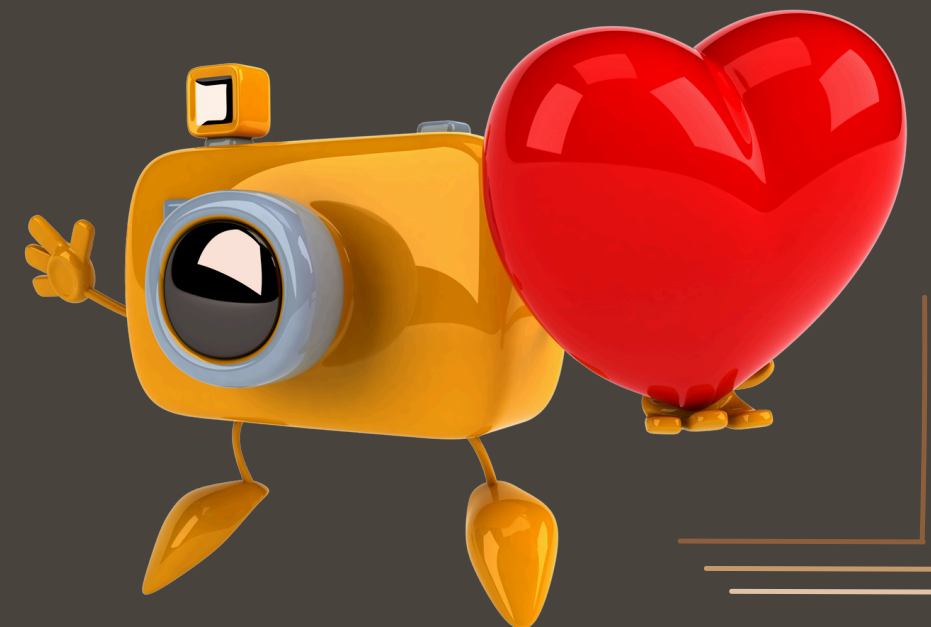
EN SAVOIR PLUS SUR LA RÉGION



<https://www.isere-tourisme.com/>

<https://www.parc-du-vercors.fr/>

En savoir plus sur la commune :
[Site internet de la commune](#)





Esprit SudEst



129 rue Servient - Tour Part-Dieu
69326 Lyon Cedex 03



info@espritsudest.com



+33.(0)4.76.61.88.60



www.espritsudest.com

Esprit SudEst est une entreprise française, spécialiste de l'immobilier de qualité, de plaisir et de biens sélectionnés par nos équipes dans l'Esprit de nos belles régions.

Les acquéreurs les plus exigeants trouvent ici un grand choix de belles maisons, propriétés, chalets, fermes, gîtes ou appartements.

Esprit SudEst, c'est la promesse de découverte de biens de caractère, sublimés par des photos en grand format et un site adapté à tous supports : PC, tablette, smartphones, pour toucher un maximum d'acquéreurs.



Plus de 20 ans d'expérience



Service clients dédié



Équipe de confiance



Nombreuses recommandations



Certificat de parutions à la demande



Sites Web et partenaires