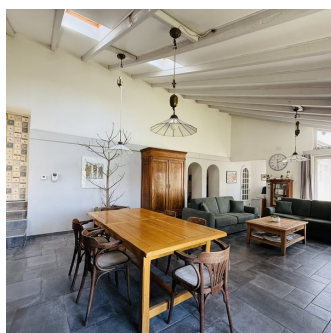




Provence - Drôme: authentiek, geheel verbouwd natuurstenen domein bestaande uit een royaal hoofdhuis, 3 onafhankelijke gîtes, verwarmd zwembad van 10 bij 5 en bijgebouwen op 4,3 hectare met eigen waterbron op een half uur van historische stad Valence

Prijs: 995.000
Referentie nummer: ROM
Omgeving: Provence
Departement: Omg. Valence

In de Drôme des Collines, tussen het Vercors-massief en de heuvels van de Ardèche, ligt dit karaktervolle landgoed met gîtes. Het betreft een voormalige, uit natuursteen opgetrokken boerderij die is gerenoveerd tot een woning met circa 380 m² woonoppervlak (totale vloeroppervlakte 767 m²) en ruim 4,3 hectare grond. Het complex omvat een

hoofdwoning, drie gîtes, diverse bijgebouwen, zwembad en een garage/werkplaats. Het terrein omvat een recreatiegedeelte, een jeu-de-boulesbaan, speelplekken voor kinderen, evenals kurk- en truffeleiken en een groot weiland.

Het geheel is rustig gelegen te midden van velden (biologische landbouw) en fruitbomen, en bevindt zich dicht bij alle voorzieningen. Er is een beveiligd, verwarmd zwembad (5x10 m) aanwezig, gevoed door zonnepanelen, evenals een fotovoltaïsche installatie van 34 kW. De verwarming geschiedt via een water-waterwarmtepomp. Een eigen waterbron voorziet in water voor de warmtepomp, het zwembad en de beregening.

Details:

- **hoofdwoning** – semi-professionele keuken van 21 m² met directe toegang tot een overdekte binnenplaats van 70 m², woonkamer van 47 m² met toegang tot een privéterras van 44 m². Verder een bergruimte van 21 m² (geschikt om om te bouwen tot slaapkamer) met directe toegang tot een overdekte binnenplaats (40 m² met buitenkeuken), een toilet en een was-/technische ruimte van 13 m²; **bovenverdieping**: badkamer, slaapkamer van 23 m², apart toilet en een overloop/kantoor van 19 m² (geschikt om om te bouwen tot slaapkamer).

- **gîte 1** – begane grond: woonkeuken van 33 m² met toegang tot een groot terras, slaapkamer met tweepersoonsbed (11 m²) en badkamer met toilet (6 m²); bovenverdieping: slaapkamer met tweepersoonsbed (14 m²), kleine kinderkamer met drie eenpersoonsbedden (11 m²) en badkamer met toilet (6 m²).

- **gîte 2** – begane grond: woonkeuken van 26 m², toilet; bovenverdieping: slaapkamer met tweepersoonsbed (12 m²), slaapkamer met twee eenpersoonsbedden (7 m²), badkamer met toilet (5 m²), privéruimte voor de gîte.

- **gîte 3** – een gang biedt toegang tot een slaapkamer met tweepersoonsbed (14 m²), een slaapkamer met drie eenpersoonsbedden (12 m²), een woonkamer met keuken (53 m²) en toegang tot een terras van 38 m², een badkamer en een apart toilet.

Alle douches zijn inloophouches; de inrichting en uitrusting van de gîtes zijn bij de verkoopprijs inbegrepen. Er zijn geen investeringen nodig voor toeristische verhuur.

Ruime parkeergelegenheid met laadpaal voor elektrische voertuigen en uitstekende ligging: zeer rustig, op 20 minuten van het TGV-station, 15 minuten van de snelweg naar het zuiden en op een half uur van de leuke stad Valence.

Energielabel B/A.

Ideaal voor multi-generatiewonen, toeristische projecten, paardenliefhebbers en meer