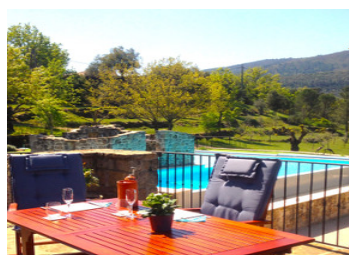


Les Vans - ARDECHE - maison restaurée avec goût, jardins, piscine unique. Terrain constructible.



INFORMATION

Ville:	Les Vans
Département:	Ardèche
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	175 m2
Terrain:	11161 m2

RÉSUMÉ

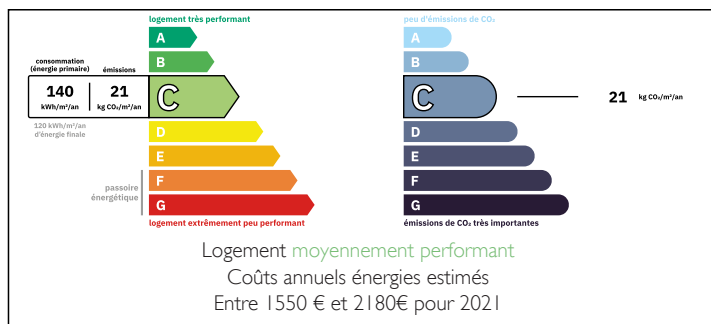
Cette maison est située dans le sud de l'Ardèche, à 2 km du centre Les Vans. Depuis la propriété, vous bénéficiez d'une vue à couper le souffle.

Le terrain en terrasses, la piscine atypique, la grande terrasse couverte et la maison offrent le calme et la tranquillité.

Cette propriété peut servir de résidence secondaire, mais une résidence permanente est également possible.

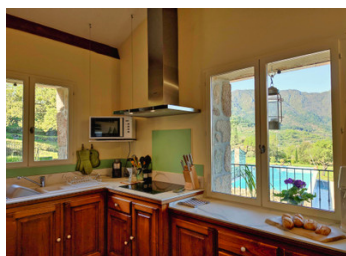
Le centre des Vans, avec ses boutiques, ses restaurants et son marché hebdomadaire animé, n'est qu'à 20 minutes à pied.

DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



DESCRIPTION

Cette maison allie charme authentique et confort moderne. Le chauffage au sol sur deux niveaux est complété par un poêle à bois dans l'espace de vie de 36 m². Les volets traditionnels en bois, les murs en pierres apparentes et les poutres en bois naturel ajoutent au caractère de cette propriété.

Les quatre chambres sont réparties sur les trois niveaux : au rez-de-chaussée, deux belles chambres avec placards intégrés, dans le grenier, une suite parentale spacieuse et au niveau inférieur, la dernière chambre d'amis double.

À l'extérieur, le jardin est en grande partie en terrasses. Le jardin comporte de nombreux types d'arbres, tels que des amandiers, des oliviers et des figuiers.

Les parcelles situées à gauche et à droite de la maison sont désignées comme « constructibles », sous réserve de l'approbation des autorités locales.

Dimensions approximatives des principaux espaces :

- Espace de vie ouvert (cuisine, salle à manger, salon) : 45 m².
- Terrasse extérieure : 28 m².
- Deux chambres doubles au rez-de-chaussée avec armoires encastrées : 14,5 m² et 12,5 m².
- Salle de bain au rez-de-chaussée : 7 m².
- Chambre d'amis à l'étage inférieur : 18.6 m².
- Bureau en mezzanine au premier étage : 17.5 m².
- Suite parentale au premier étage avec armoires encastrées : 38.7 m², salle de bain : 6.75 m².
- Trois caves voûtées totalisant 75 m², abri voiture de 21,5 m².

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1053 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES