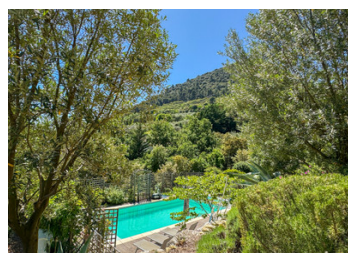
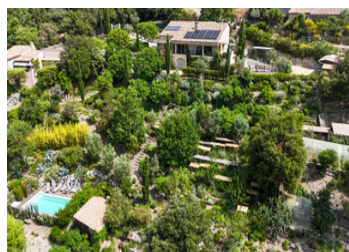


Exceptionnelle propriété avec vue panoramique, 2 habitations indépendantes, 2 piscines et un jardin primé

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Aubres
Département:	Drôme
Ch:	9
SdB:	6
Surface:	298 m2
Terrain:	6390 m2

RÉSUMÉ

Sur les hauteurs de AUBRES, Vieux Village à l'abri du mistral, cette villa rare de 298 m² habitables, nichée sur un terrain paysager de 6 400 m², sans vis-à-vis, allie confort, performance énergétique et potentiel locatif.

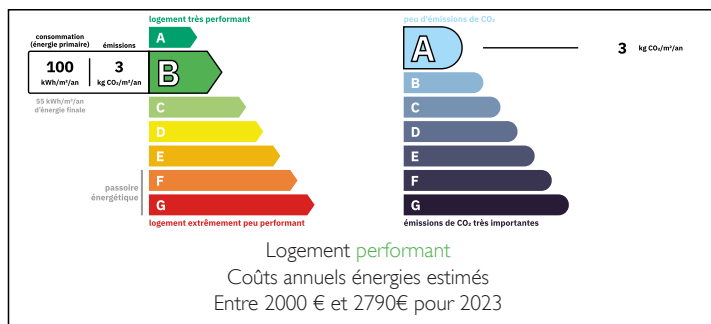
Cette propriété se compose de deux logements indépendants : une habitation principale et un grand gîte en activité, idéals pour une grande famille, un projet touristique ou un investissement locatif.

Elle se distingue par ses équipements modernes très récents.

Les amoureux de la nature et des jardins seront conquis par ce lieu d'exception haut de gamme, propice au ressourcement.

Entouré d'oliviers et d'abricotiers, le jardin, composé de plantes de garrigue et d'essences méditerranéennes peu gourmandes en eau, offre également une belle opportunité de potager, pour une vie plus saine et autosuffisante au cœur de la nature.

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 4180 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Les grandes baies vitrées apportent une belle luminosité aux pièces de vie dotées de plafonds cathédrale.

Grâce aux panneaux solaires et photovoltaïques avec batteries de stockage, à une pompe à chaleur réversible et à des récupérateurs d'eau de pluie, la propriété se distingue par sa grande sobriété énergétique et tend vers une autonomie totale en électricité.

On y trouve de vastes espaces de rangement avec un sous-sol aménagé sur toute la surface des deux habitations, plusieurs serres, des cabanons et un double carport.

Les deux habitations, côte à côte mais sans vis à vis, offrent un total de 13 pièces principales, 9 chambres, 6 salles de bains et 5 WC ainsi que de nombreux espaces de rangement à chaque niveau.

Elle peuvent être réunies par la création d'une ouverture, permettant de constituer un grand logement unique.

Chacune possède un espace piscine privatif.

Habitation n° 1 (7pièces principales pour 162 m2) :
RDC :

Salle à manger - salon avec cuisine équipée ouverte : 61 m2 (l'ensemble ouvrant sur deux belles terrasses dont une avec four à pain)

Cellier : 5,30 m2

Chambre 1 : 12,30 m2

Chambre 2 avec salle d'eau (communiquant ou indépendant) : 19 m2

WC avec lave mains : 1,30 m2

1er étage :

Placards et espaces de rangement

Chambre 3 avec salle d'eau : 16,80 m2 (+ placard)

Chambre 4 : 12,20 (+ placard)

Chambre 5 : 13,60 (+ placard)

Salle de bain : 4,50 m2

WC : 1,20 m2