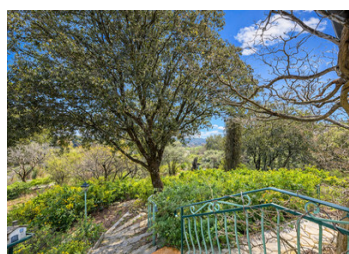


Drôme provençale, propriété au calme, 5500 m2 de terrain en zone constructible, dépendances, gros potentiel



## INFORMATION

Ville:	Saint-Pantaléon-les-Vignes
Département:	Drôme
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	149 m2
Terrain:	5570 m2

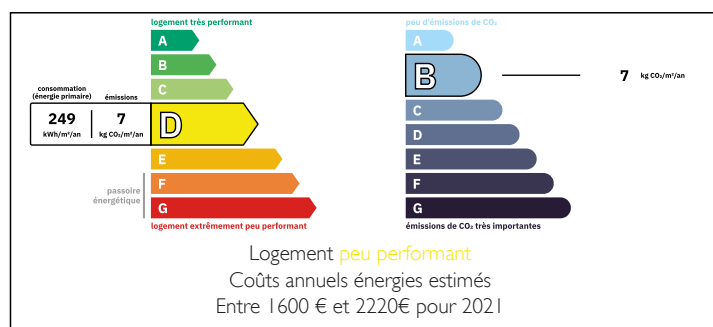
## RÉSUMÉ

Située dans un environnement calme et verdoyant, à 5 km de toutes les commodités, cette propriété, exposée Sud et Est, offre un cadre de vie privilégié entre vignobles et nature.

Elle est implantée sur un terrain de 5500 m<sup>2</sup>, en zone constructible et piscinable. La maison développe environ 149 m<sup>2</sup> habitables répartis en deux logements indépendants ou communicants.

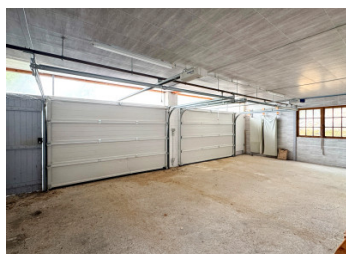
Cette propriété se distingue également par ses nombreuses dépendances totalisant environ 125 m<sup>2</sup>, offrant un fort potentiel d'aménagement : résidence principale avec logement secondaire, accueil familial, revenu locatif ou création de gîtes.

## 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

La maison bénéficie des équipements suivants : menuiseries double vitrage, chauffage électrique avec radiateurs à inertie (logement principal), eau du réseau, forage.

REZ DE JARDIN (logement d'appoint) :

Séjour : 23 m<sup>2</sup>

Cuisine : 10 m<sup>2</sup>

Chambre : 12 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 3 m<sup>2</sup>

WC : 2 m<sup>2</sup>

1ER ETAGE (logement principal) :

Hall d'entrée : 9 m<sup>2</sup>

Séjour avec cheminée insert : 35 m<sup>2</sup> ouvrant sur une terrasse véranda (sud)

Cuisine équipée : 9 m<sup>2</sup>

Chambre + placard : 11,40 m<sup>2</sup>

Chambre + placard : 10,50 m<sup>2</sup>

Salle d'eau (douche à l'italienne) : 6 m<sup>2</sup>

WC : 1,20 m<sup>2</sup>

2EME ETAGE :

Chambre mezzanine : 10,50 m<sup>2</sup>

Cette propriété se distingue également par ses nombreuses dépendances offrant un fort potentiel d'aménagement selon les projets :

- Garage (eau et électricité) : 43 m<sup>2</sup> pouvant être transformé en habitation
- Triple garage (eau et électricité) comprenant une pièce de 21 m<sup>2</sup>, un espace de 50 m<sup>2</sup> avec deux ouvertures motorisées.
- un abri bois, un cabanon avec atelier de 10 m<sup>2</sup>, une serre, un abri à outils.

Le terrain spacieux, dans un cadre paisible, permet de profiter pleinement de l'extérieur et offre encore des possibilités d'évolution grâce à son emplacement en zone constructible.

Une propriété offrant volume, calme et potentiel, idéale pour un projet de vie en Provence ou pour

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1142 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES