LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

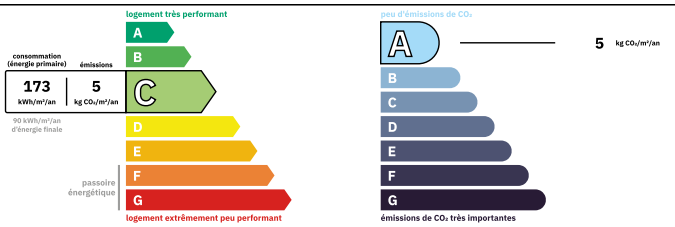
www.leggett-immo.com

Ref: A36417NEB26

Prix: 900 000 EUR
honoraires charge vendeur

Élégance et authenticité au cœur des Côtes du Rhône : un mas de caractère à Vinsobres

DPE



Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 4290 € et 5900€ pour 2023

INFORMATION

Ville:	Vinsobres
Département:	Drôme
Ch:	11
SdB:	5
Surface:	370 m2
Terrain:	5400 m2

RÉSUMÉ

Perché au-dessus des vignes, face à la majesté du Mont Ventoux et des Dentelles de Montmirail, ce mas viticole du XIXe siècle vous invite à vivre un art de vivre unique, entre nature, charme provençal et potentiel locatif exceptionnel.
Située à Vinsobres, village réputé pour son vin classé Cru, cette propriété rare marie avec raffinement le cachet de l'ancien et le confort moderne. Un véritable havre de paix, sans vis-à-vis, où cL'âme d'une maison de famille, le potentiel d'une activité florissante

Dès l'entrée, la bâtisse principale de 207 m² séduit par sa chaleureuse authenticité.
Que vous rêviez de lancer une activité touristique ou d'accueillir famille et amis, les trois gîtes déjà opérationnels, une rentabilité immédiate, sont un atout maître :
Gîte T4 (86 m²) , Gîte T2 (56 m²) et Studio cosy (21 m²)

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**2766 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

L'âme d'une maison de famille, le potentiel d'une activité florissante

Dès l'entrée, la bâtisse principale de 207 m² séduit par sa chaleureuse authenticité :
Une cuisine conviviale, prolongée par une grande terrasse ombragée avec four à bois pour des repas en plein air inoubliables
Un séjour baigné de lumière, souligné par une cheminée en pierre et des poutres apparentes
Six chambres confortables, un bureau inspirant, deux salles de bains
Une rénovation soignée : toiture, isolation et menuiseries en double vitrage ont été récemment refaits

Trois gîtes indépendants – Une rentabilité immédiate
Que vous rêviez de lancer une activité touristique ou d'accueillir famille et amis, les trois gîtes déjà opérationnels sont un atout maître :
Gîte T4 (86 m²) : 3 chambres, séjour-cuisine, salle de bain, terrasse privée
Gîte T2 (56 m²) : 1 grande chambre, espace de vie lumineux, terrasse
Studio cosy (21 m²) : kitchenette, salle de bain, terrasse intime
En bonus : la possibilité de créer deux gîtes supplémentaires de 70 m² chacun, pour encore plus de revenus locatifs.

Un écrin de nature préservée – 5 400 m² de terrain à vivre
Ici, la vie s'écoute au rythme du chant des cigales et du vent dans les oliviers :
Oliviers AOP Nyons, potager en production, serre
Source naturelle et puits équipés de pompes de relevage
Vignes biologiques à perte de vue (terrain non constructible, garantie d'un panorama intact)

Détente, loisirs & dépendances : tout est pensé pour votre confort