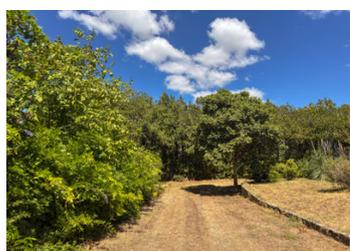


Ancône, Provence - Cadre naturel & fort potentiel, propriété avec gîte, atelier et parc arboré, à 3 min du TGV

EXCLUSIF



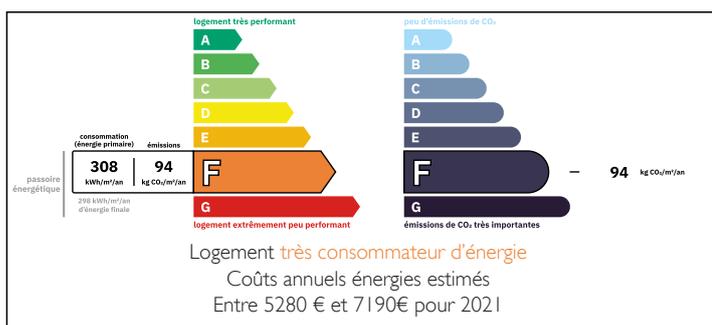
## INFORMATION

Ville:	Ancône
Département:	Drôme
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	227 m <sup>2</sup>
Terrain:	11000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Propriété rare en Drôme provençale à Ancône, idéale pour résidence principale, gîte et activité artisanale. Cette maison d'architecte des années 70 offre 160 m<sup>2</sup> habitables de plain-pied, un appartement indépendant de 60 m<sup>2</sup> à l'étage, et un grand hangar de 100 m<sup>2</sup> à rénover, parfait pour un atelier ou espace professionnel. Le tout est implanté sur un parc arboré de 1,2 hectare avec deux puits et une zone naturelle préservée. Située à 3,5 km de la gare TGV de Montélimar, elle combine tranquillité, cadre naturel et potentiel professionnel unique.

## 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

Située à Ancône, en bordure de village et à seulement 3,5 km de la gare TGV de Montélimar, cette propriété d'architecte des années 70 offre un cadre naturel exceptionnel au sein d'un parc arboré de 1,2 hectare, avec une vue dégagée sur les monts de l'Ardèche.

La maison principale, de plain-pied, développe environ 160 m<sup>2</sup> habitables, avec un grand séjour lumineux, cuisine indépendante, trois chambres, salle d'eau, buanderie, espaces de rangement et un double garage de 50 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, une terrasse carrelée de 60m<sup>2</sup> donne sur le parc.

À l'étage, un appartement indépendant de 60m<sup>2</sup>, avec un grand séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bain, WC, et une terrasse privée de 19m<sup>2</sup>, constitue un espace idéal pour un gîte ou un logement d'appoint.

À l'écart de l'habitation, un bâtiment indépendant (hangar) de 100 m<sup>2</sup>, à rénover, offre un potentiel remarquable pour une activité artisanale, un atelier d'artiste ou un espace de réception. L'ensemble bénéficie d'un accès facile et séparé de la maison, idéal pour concilier vie privée et activité professionnelle.

Le parc, richement planté d'essences variées, dispose de deux puits alimenté par la nappe phréatique, permettant l'arrosage ou l'éventuelle installation d'une piscine. En contrebas, une ancienne zone piscicole est aujourd'hui devenue un espace naturel préservé, véritable havre pour la faune locale.

À 3 h de Paris, entre Lyon et la Méditerranée, à 30 min de la grotte Chauvet, cette propriété offre un cadre de vie unique pour ceux qui souhaitent allier habitat, accueil touristique et projet...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **2817 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES