

Élégante propriété provençale, vue panoramique, piscine, fort potentiel d'activité de gîtes – proche Vaison



## INFORMATION

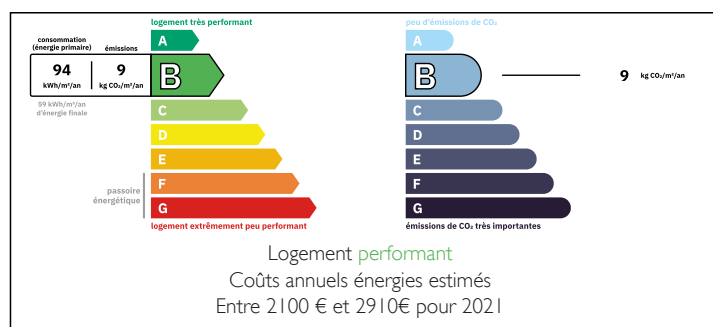
Ville:	Saint-Marcellin-lès-Vaison
Département:	Vaucluse
Ch:	7
SdB:	7
Surface:	278 m <sup>2</sup>
Terrain:	2201 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Nichée dans un village paisible à quelques minutes de Vaison-la-Romaine, cette élégante propriété provençale incarne la douceur de vivre du Sud. Offrant 278 m<sup>2</sup> habitables, 7 chambres, plusieurs terrasses, une piscine privée et un jardin clos avec vues panoramiques, elle combine charme, confort et potentiel.

Idéale comme résidence familiale de vacances ou pour développer une activité de gîtes ou chambres d'hôtes, elle séduit par ses espaces lumineux et son atmosphère accueillante. Entre vignobles, oliveraies et villages perchés, ce havre de paix invite à savourer l'art de vivre provençal : petits-déjeuners en terrasse, après-midi au bord de la piscine et soirées sous les étoiles. Un lieu rare où s'épanouissent convivialité, authenticité et sérénité.

## 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: 2264 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Implantée sur un terrain paysager et entièrement clos de 2 200 m<sup>2</sup>, la propriété bénéficie d'une vue panoramique sur le Mont Ventoux et sur le château médiéval de Vaison-la-Romaine.

Conçue pour offrir flexibilité et confort, la maison se compose de deux niveaux entièrement indépendants, et reliée avec un escalier à l'intérieur. Chacun disposant de sa cuisine équipée, d'un vaste espace de vie avec salle à manger et de terrasses privées – idéales pour accueillir des hôtes ou développer une activité de gîte.

Rez-de-chaussée :

- Cuisine moderne, lumineuse et entièrement équipée avec coin repas
- Grand salon avec cheminée et espace bar
- 4 chambres confortables, dont 3 avec salle d'eau avec WC privative
- 1 salle de bain principale avec baignoire, douche et WC
- Accès direct au jardin, à la zone piscine et au local chaudière / rangement.

Étage :

- Séjour lumineux avec cheminée et accès à la terrasse
- Deuxième cuisine entièrement équipée
- 3 chambres, chacune avec sa salle d'eau avec WC privative
- Entrée indépendante, idéale pour préserver l'intimité des hôtes ou pour la location saisonnière

La maison est équipée d'un système de climatisation réversible, d'une pompe à chaleur air-eau, d'un chauffe-eau solaire, et d'un chauffage à fioul, et d'une isolation performante, garantissant un confort optimal tout au long de l'année.

Un art de vivre provençal en pleine nature  
Implantée sur un superbe terrain clos et paysagé de plus de 2 200 m<sup>2</sup>, cette propriété offre des espaces extérieurs d'exception : piscine carrelée 10x5 m,