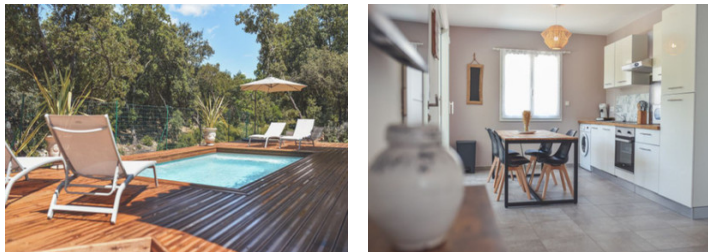


Gîte de 55m sur un terrain de 800m avec piscine 3x6



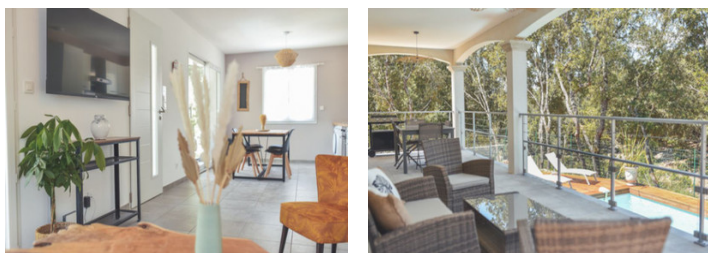
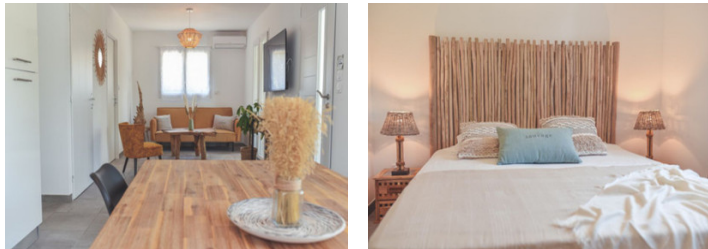
## INFORMATION

Ville:	Orgnac-l'Aven
Département:	Ardèche
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	55 m2
Terrain:	800 m2

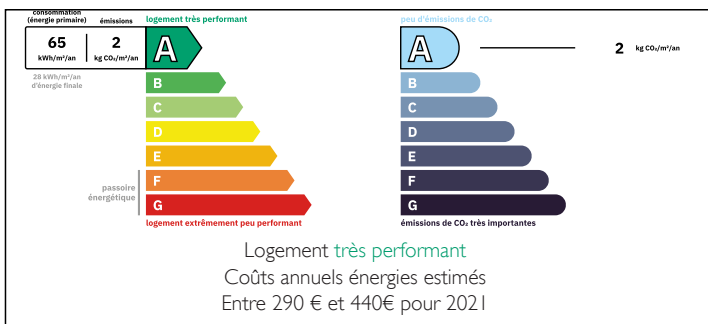


## RÉSUMÉ

gîte pour 4 personnes de 55m<sup>2</sup>  
avec jardin de 800m<sup>2</sup>  
piscine privée et chauffée  
boulodrome privée  
terrasse ombragée de 28m<sup>2</sup>

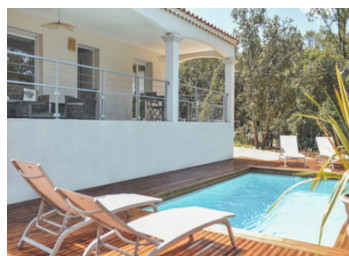
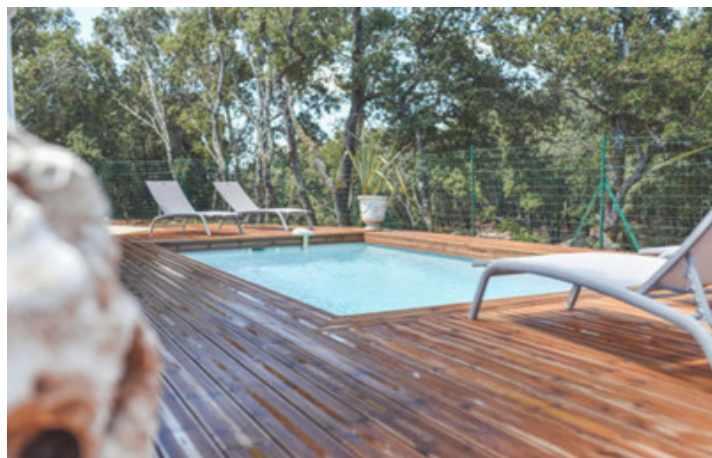


## DPE



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

Une parenthèse de nature et de lumière

Ici, la nature est partout, le calme absolu, et le regard se perd sans jamais rencontrer de vis-à-vis.

Ce gîte de 55 m<sup>2</sup> classé AA est un lieu à part, pensé pour ralentir, respirer et savourer chaque instant.

La maison s'articule autour d'une pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte, simple et chaleureuse.

Deux chambres accueillantes invitent au repos, complétées par une salle d'eau avec douche à l'italienne et un WC séparé.

À l'extérieur, le temps s'étire :

une terrasse couverte de 28 m<sup>2</sup> pour les petits-déjeuners au chant des oiseaux,

un jardin méditerranéen de 800 m<sup>2</sup>, vivant et apaisant,

une piscine chauffée et sécurisée, promesse de longues journées d'été,

un boulodrome privé, pour des moments partagés,

et deux places de parking privées, discrètement intégrées.

Le lieu est idéalement situé, entre merveilles naturelles et douceur de vivre :

à quelques pas de la grotte de l'Aven d'Ornac,

à 1 km du village et de ses commerces,

à 20 minutes du Pont d'Arc,

et à 10 minutes de Barjac Loisirs, pour le canoë et les randonnées.

Un lieu rare, hors du temps, idéal comme résidence secondaire ou pour une location saisonnière, où chaque séjour devient un souvenir.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 435 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES