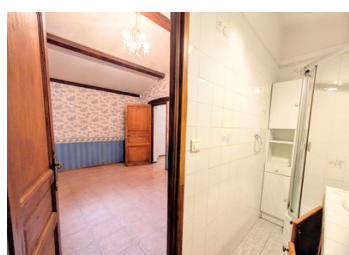
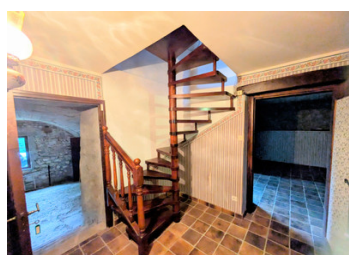


Demeure de caractère sur 3 ha avec vue dégagée sur le col de Marsanne à 800 m du village de Mirmande



## INFORMATION

Ville:	Mirmande
Département:	Drôme
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	187 m <sup>2</sup>
Terrain:	30323 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Ancienne magnanerie de caractère à 800 m du village classé de Mirmande, offrant environ 187 m<sup>2</sup> habitables dans un environnement naturel exceptionnel, sans vis-à-vis, avec vue dominante sur le col de Marsanne.

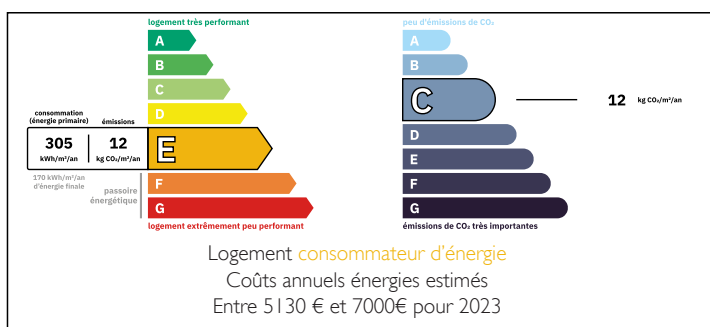
Implantée sur 3 hectares dont 2 hectares de forêt, la propriété garantit calme absolu et immersion totale en pleine nature.

La maison principale propose plusieurs espaces de vie chaleureux, 3 chambres, caves voûtées, cheminées anciennes et de beaux éléments de caractère.

Une cuisine s'ouvre sur une terrasse d'environ 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un salon supplémentaire bénéficiant également d'un accès direct, offrant une belle continuité entre intérieur et extérieur.

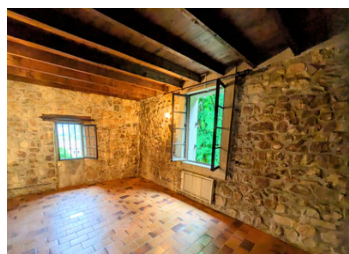
Un studio indépendant de 37 m<sup>2</sup> avec salle d'eau complète l'ensemble, idéal pour location ou accueil. Extérieurs avec terrasses, bassin de rafraîchissement et vue dégagée.

## 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

Ancienne magnanerie de caractère avec vue dominante sur Mirmande

À seulement 800 mètres du magnifique village classé de Mirmande, cette propriété rare incarne tout le charme et l'authenticité de la Drôme provençale. Édifiée en 1880 et agrandie en 1994, cette ancienne magnanerie développe environ 187 m<sup>2</sup> habitables, nichée dans un environnement naturel d'exception, sans vis-à-vis, avec une vue dégagée et dominante sur le col de Marsanne.

Implantée sur un terrain de 3 hectares, dont près de 2 hectares de forêt composée de chênes, la propriété offre un cadre de vie unique, alliant calme absolu, intimité et immersion totale en pleine nature. Une parcelle supplémentaire permet également de profiter d'une vue sur le village de Mirmande, renforçant encore l'attrait du lieu.

Dès l'entrée, le cachet de l'ancien opère : pierres apparentes, poutres d'époque, cave voûtée, cheminées anciennes et four à pain confèrent à l'ensemble une atmosphère chaleureuse et authentique.

La maison principale s'organise sur plusieurs niveaux :

En rez-de-chaussée : une chambre avec murs en pierre apparente, une cave voûtée pleine de caractère, une buanderie ainsi qu'une salle de bain équipée d'une douche, d'une baignoire et de WC.

À l'étage (accessible par l'extérieur) : deux chambres dont une avec salle d'eau et WC, une salle de bain supplémentaire, ainsi que plusieurs espaces de vie conviviaux. Deux salons avec cheminées, dont un avec ancien four à pain, créent des ambiances chaleureuses et distinctes. Une cuisine s'ouvre sur une terrasse d'environ 10 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un salon supplémentaire bénéficiant également d'un accès direct, offrant...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1692 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES