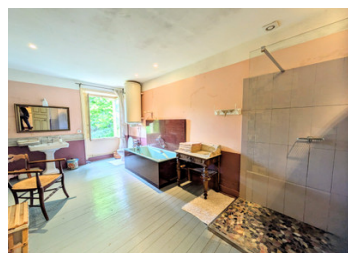
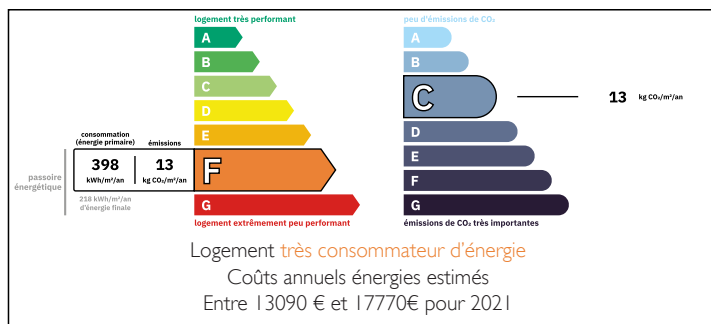


Demeure de caractère d'exception en Ardèche 675m

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Saint-Laurent-du-Pape
Département:	Ardèche
Ch:	12
SdB:	4
Surface:	675 m²
Terrain:	284978 m²

RÉSUMÉ

Au cœur de l'Ardèche, à Saint-Laurent-du-Pape, à 30 minutes de Valence et de la gare TGV, exceptionnelle ancienne magnanerie de 1820 d'environ 675 m² habitables sur un domaine de près de 28 hectares avec parc, forêt privée et cèdres centenaires.

Actuellement exploitée en maison d'hôtes, la propriété comprend 12 chambres, de vastes pièces de réception, une cuisine semi-professionnelle et une spectaculaire orangerie de 200 m² avec jusqu'à 11 mètres de hauteur sous plafond, idéale pour mariages, séminaires et événements privés.

Un lieu rare, chargé d'histoire et de caractère, offrant un potentiel exceptionnel pour une activité touristique ou événementielle haut de gamme.

Des travaux de rafraîchissement et d'amélioration énergétique sont à prévoir afin de révéler tout le

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: 3117 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Au cœur de l'Ardèche, à Saint-Laurent-du-Pape, à seulement 30 minutes de Valence et de la gare TGV, ainsi qu'à 20 minutes de l'autoroute A7, se dévoile une propriété hors du commun : une ancienne magnanerie datant de 1820, chargée d'histoire, offrant un cadre majestueux et un potentiel exceptionnel.

Dès l'entrée, la spectaculaire orangerie de 200 m² s'impose comme le cœur battant du domaine. Avec une hauteur vertigineuse de 11 mètres sous plafond, cet espace baigné de lumière naturelle et majestueux se prête idéalement à l'organisation de mariages, réceptions privées, séminaires exclusifs ou événements artistiques.

Le lieu saisit par la générosité de ses volumes, la richesse de son architecture et l'authenticité de ses éléments anciens. Développant plus de 1 000 m² de surface bâtie, la demeure a été pensée pour recevoir : elle abrite douze chambres, un salon de réception ainsi qu'une cuisine semi-professionnelle, permettant d'envisager aussi bien une résidence familiale hors norme qu'une activité d'accueil haut de gamme.

Actuellement exploitée en maison d'hôtes, la propriété est immédiatement opérationnelle et offre un potentiel remarquable pour développer une destination de charme, un lieu de réception ou une retraite de prestige.

Le domaine s'étend sur plus de 28 hectares, offrant une intimité absolue. Véritable joyau du parc, une forêt avec des cèdres centenaires veille sur la propriété, apportant une atmosphère de sérénité et une signature paysagère rare. La proximité de la Dolce Via renforce encore l'attractivité du lieu, offrant un accès privilégié à l'un des plus beaux itinéraires doux de la...