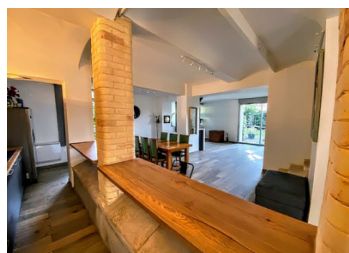


Propriété de caractère – Ancienne magnanerie du XIXe siècle rénovée – Domaine privé de 12 492 m



INFORMATION

Ville:	Loriol-sur-Drôme
Département:	Drôme
Ch:	16
SdB:	10
Surface:	946 m ²
Terrain:	12492 m ²

RÉSUMÉ

Entre Valence et Montélimar, à moins de 30 minutes de la gare TGV et à quelques minutes de l'A7, ce domaine privé de 12 492 m² clos et arboré offre un ensemble immobilier rare. Entièrement rénovée, cette ancienne magnanerie du XIXe siècle conjugue cachet, confort moderne et classe énergie B.

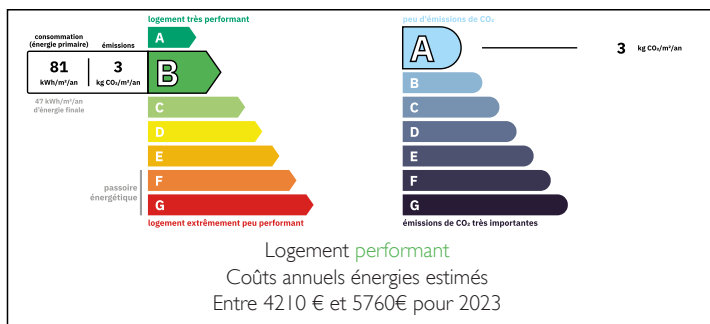
Bâtisse principale (576 m²) : deux séjours voûtés de 100 et 50 m², cuisine ouverte en granit noir du Zimbabwe, 6 suites privatives (chambre, salon, salle d'eau, WC, fibre, chauffage individuel), grenier aménageable.

Bâtiment loué (146 m²) : 3 chambres, salle de bain, cuisine ouverte, terrasse, revenus locatifs immédiats.

Troisième bâtiment (130 m²) : livré finalisé à la vente, 3 appartements indépendants.

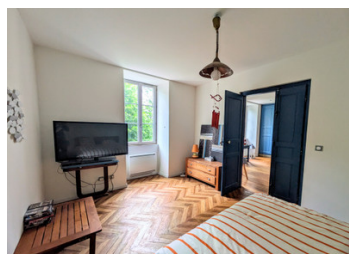
Jardin arboré, parking, cadre calme et confidentiel.

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

Entre Valence et Montélimar, à moins de 30 minutes de la gare TGV et à quelques minutes de l'A7, ce domaine privé de 12 492 m², clos et arboré — agrémenté de séquoias remarquables — incarne une rareté absolue sur le marché de l'immobilier de prestige : un ensemble patrimonial entièrement rénové. Cette ancienne magnanerie du XIXe siècle développe une atmosphère unique, mêlant caractère, volumes et raffinement. À la croisée du caractère historique et de la performance contemporaine (classe énergie B), il offre à la fois une résidence d'exception et une rentabilité immédiate.

Un ensemble immobilier de prestige composé de 3 bâtiments indépendants

La bâtisse principale – 576 m² habitables

Le bâtiment principal, d'environ 576 m² habitables, dévoile de superbes volumes avec deux séjours de 100 m² et 50 m², ainsi qu'une cuisine ouverte sur salle à manger de 50 m², élégamment équipée de granit noir du Zimbabwe. Il abrite 6 suites indépendantes, chacune avec chambre, salon, salle d'eau et WC privés, avec fibre et chauffage réglable individuellement. Un grenier déjà isolé complète l'ensemble et pourra être aménagé selon les besoins.

Bâtiment loué – 146 m² habitables (revenu immédiat)

Indépendant et fonctionnel, ce second bâtiment constitue un véritable atout patrimonial. Avec son entrée et son parking privés, il est d'ores et déjà loué, garantissant un rendement locatif immédiat sans compromettre l'intimité de la demeure principale. Il offre 3 chambres, une salle de bain équipée d'une baignoire et d'une douche, deux WC indépendants, une cuisine ouverte, un système de chauffage...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES