

Maison de caractère aux beaux volumes et au fort potentiel au cœur du sud de l'Ardèche



INFORMATION

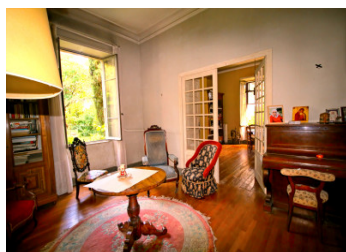
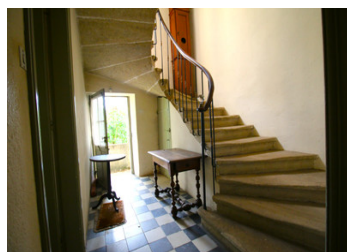
Ville:	Aubenas
Département:	Ardèche
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	187 m2
Terrain:	1689 m2

RÉSUMÉ

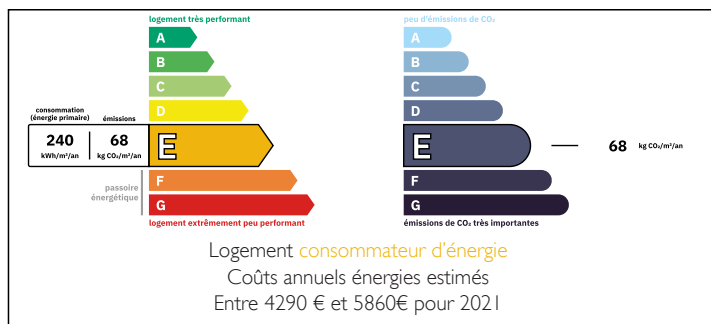
Maison de caractère de 187 m² avec fort potentiel, située dans un village recherché à proximité d'Aubenas, ainsi que de Vogüé et Balazuc, deux des Plus Beaux Villages de France.

Ancien café du village au début du siècle dernier, cette demeure a conservé toute son authenticité avec ses beaux volumes, ses hauts plafonds, son escalier en pierre, ses parquets anciens et ses nombreuses prestations d'origine.

Elle comprend un vaste séjour (2x20 m²), une salle à manger (23 m²), une cuisine authentique (18 m²), 4 grandes chambres (18/18/18/15 m²), des combles aménageables de 65 m², une cave sous toute la maison, ainsi qu'un garage et une grange de 50 m² offrant la possibilité de créer un gîte indépendant. Toiture rénovée et isolée en 2015. Terrain arboré de 1 689 m² avec possibilité de piscine.

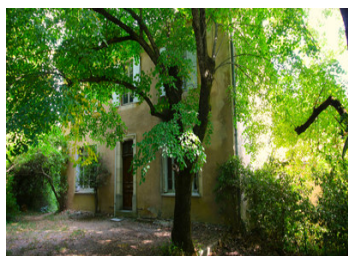
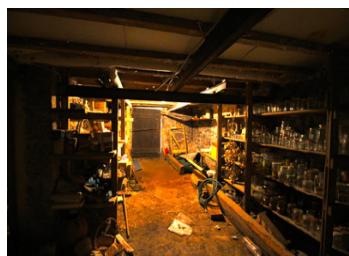


DPE



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 habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Cette authentique demeure d'environ 187 m² habitables raconte une véritable histoire. Située dans un village recherché à proximité d'Aubenas, à quelques minutes seulement de Vogüé et Balazuc, deux des Plus Beaux Villages de France, elle bénéficie d'un emplacement privilégié, au cœur d'un environnement naturel exceptionnel, à proximité immédiate des sentiers de randonnée et des pistes cyclables. Un cadre idéal pour une grande maison de famille ou un projet de chambres d'hôtes avec gîte.

Au début du siècle dernier, cette propriété accueillait le café du village, un lieu de rencontre où les habitants se retrouvaient au quotidien. Aujourd'hui encore, cette histoire se ressent dès les premiers pas dans la maison. Derrière une façade discrète se dévoilent de généreux volumes, de hauts plafonds, un superbe escalier en pierre, de magnifiques parquets anciens ainsi que de belles portes de communication d'origine qui confèrent à l'ensemble un charme rare.

L'entrée centrale dessert un vaste hall. À gauche se trouvent le salon (20 m²) et le séjour (20m²) en enfilade, ouverts sur le jardin. À droite, la salle à manger ainsi qu'une cuisine authentique ayant conservé tout son caractère. Des toilettes indépendantes complètent ce niveau. Au fond du couloir, un élégant escalier en pierre mène à une impressionnante cave occupant toute la surface de la maison. Bénéficiant d'une belle hauteur sous plafond, elle possède également un accès indépendant vers l'extérieur.

Le majestueux escalier conduit au premier étage où un large palier distribue quatre belles chambres (18/18/18/15 m²), une salle de bains avec...