

# DEMEURE DE CARACTÈRE D'EXCEPTION EN ARDÈCHE 675M²

https://fr.leggettprestige.com/ LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE,
Telephone: +33 553 608 488 E-mail: prestige@leggett.fr

https://fr.leggettprestige.com/

DEMEURE DE CARACTÈRE D'EXCEPTION EN ARDÈCHE 675M² ...





## INFORMATIONS

| | |
|---|---|
| REFERENCE | A44942MKF07 |
| PRIX | 750 000 €<br>£ 621,225*<br>*honoraires à la charge du vendeur |
| CHAMBRES | 12 |
| SALLES DE BAIN | 4 |
| SURFACE INT. | 675 m² |
| SURFACE EXT. | 284978 m² |
| VILLE | Saint-Laurent-du-Pape |
| DEPARTEMENT | Ardeche |
| EMPLACEMENT | Village |
| TYPE | Maison de Vacances, Gîtes, Maison |
| CONDITION | En bon état |
| PARTICULARITES | Garage, Parking privé, Granges - dépendances |

*Prix basé sur le taux de change susceptible de changement





LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE
telephone: +33 553 608 488 E-mail: prestige@leggett.fr

- Une ancienne magnanerie chargée d'âme.
- Activité de chambres d'hôtes existante
- Parc arboré, forêt privée et cèdres centenaires
- Fort potentiel événementiel et touristique
- Saint-Laurent-du-Pape, dans la vallée de l'Eyrieux

DEMEURE DE CARACTÈRE D'EXCEPTION EN ARDÈCHE 675M² ...

Réf. : A44942MKF07

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.



# DESCRIPTIF

Édifiée en 1820, cette ancienne magnanerie développe environ 675 m² habitables et offre des volumes remarquables au sein d'un environnement naturel préservé de 28,5 hectares.

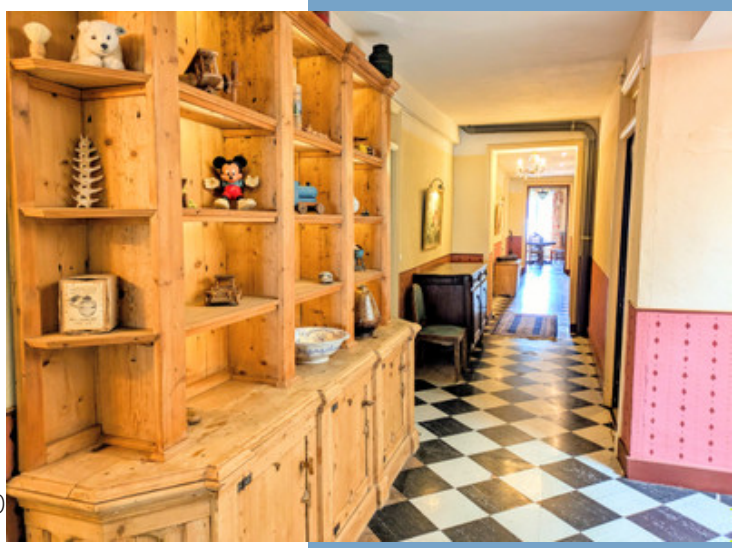
À quelques kilomètres de Valence, au cœur de la vallée de l'Eyrieux, la propriété se compose de douze chambres, de plusieurs espaces de réception et de vie, ainsi que de différents volumes encore aménageables.



Parmi les éléments les plus singuliers de l'ensemble, une ancienne orangerie d'environ 200 m² bénéficie d'une hauteur sous plafond de 11 mètres. Une galerie extérieure d'environ 252 m² complète le bâtiment et souligne les proportions généreuses de la propriété.

Actuellement exploitée en maison d'hôtes, la propriété permet d'envisager la poursuite de cette activité, mais également d'autres projets selon les envies de l'acquéreur et les autorisations nécessaires : résidence familiale, activité touristique, lieu de réception ou projet culturel.

Les 28,5 hectares offrent un environnement particulièrement préservé et une réelle sensation d'espace et d'intimité. Un espace de stationnement permet d'accueillir les véhicules des résidents et des visiteurs. La proximité de la vallée de l'Eyrieux et de la Dolce Via constitue également un atout pour un projet à vocation touristique.



Plusieurs espaces restent à aménager et permettent d'imaginer une évolution de la propriété à moyen ou long terme.

Des travaux de rénovat

Suite en ligne :
https://fr.leggettprestige.com/luxueuse-propriete-a-vendre/view/A44942MKF0

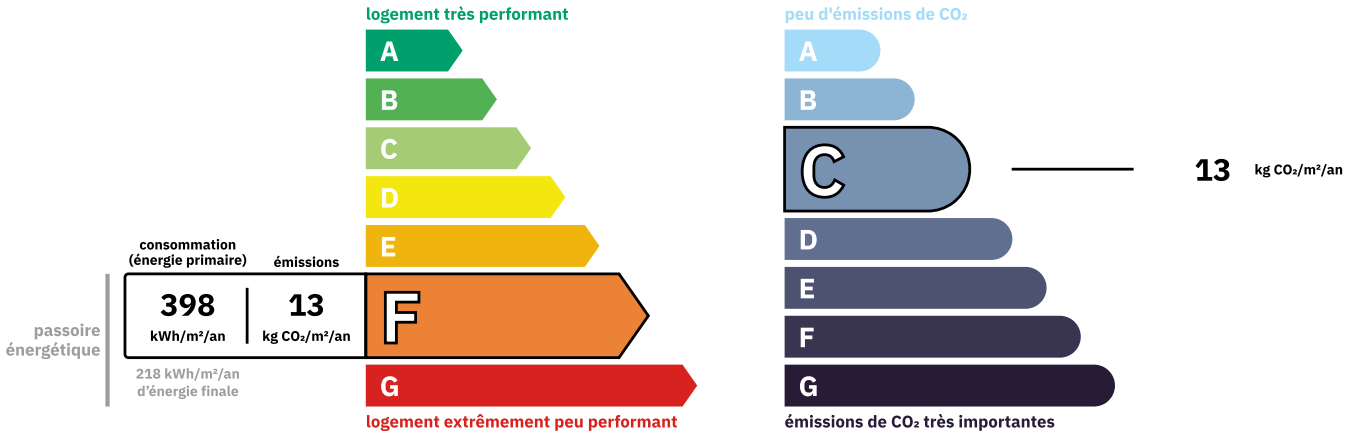
DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE

LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE
telephone: +33 553 608 488 E-mail: prestige@leggett.fr

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : https://www.georisques.gouv.fr/

Réf. : A44942MKF07

# ENERGIE-DPE




# NOTICE

Leggett Immobilier, leur clients et tout mandataire signalent que :
1: Les prix cités sont soumis aux fluctuations du taux de change. Veuillez contacter un agent pour vérifier le prix actuel. Les agents ne sont pas autorisés à faire ou à donner des représentations ou garanties relatives à la propriété que cela soit ici ou ailleurs, en leur nom ou au nom de leur client ou autre. Ils ne sont pas responsables des données mises à la disposition des clients dans ces présentations. Ces présentations ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne peuvent pas être considérées en tant que déclarations ou représentations de faits. Les agents ne sont pas responsables des informations concernant les arrangements financiers ou les structures commerciales pouvant être mises à leur disposition par leur client et portées à la connaissance des acheteurs potentiels.

2: Toutes les superficies, mesures ou distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas nécessairement exhaustifs. Il ne peut être considéré que la propriété dispose des permis de construire ou autres autorisations nécessaires ou qu'il soit conforme aux règlementations. Leggett Immobilier n'a pas vérifié les services, équipements ou installations. Les acheteurs devront s'assurer eux-mêmes de l'état et fonctionnement des services, équipements ou installations par inspection ou autre.
3: Ces présentations ont été élaborées à partir des plans et spécifications préliminaires fournis avant la fin des travaux et doivent être considérés à titre informatifs. Les spécifications et plans peuvent avoir changé au cours de la construction et les finitions peuvent varier. Les acheteurs de la propriété ne doivent pas se contenter de ces informations et sont priés d'engager un notaire pour vérifier les plans et spécifications énoncées dans leurs contrats.

# CONTACT

Réf. :A44942MKF07
DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE

LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL
Téléphone : +33 553 608 488
E-mail: prestige@leggett.fr

LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE
UK Freephone: 08700115151 telephone: +33 553 608 488 E-mail: prestige@leggett.fr