

2 070 000 €

465 m<sup>2</sup>

16 pièces

Saint-Maurice-d'Ibie



A voir absolument

Référence 0275 Domaine Ardechois, Mandat N°275  
Exclusivité – 22Ha de Zone Verte – Exceptionnelle sur le  
marché de par son environnement – Très belles prestations  
– Possibilité d'extension – Très forte rentabilité.

Nous vous présentons en exclusivité un bien exceptionnel,  
une bâtisse datant du 16<sup>ème</sup> siècle en plein cœur de la  
Vallée de l'Ibie et à l'orée du Parc Naturel de Bois sauvage.

Situé à proximité immédiate de Saint Maurice d'Ibie et à 17  
km de Vallon-Pont-d'Arc, en Ardèche méridionale, très  
proche du Gard, à 40 km de Montélimar, dont la gare est à  
seulement 2 heures 50' de Paris par le TGV direct.

Ce domaine qui s'étend sur plus de 22 hectares d'un seul  
tenant (très rare dans la région), est au plein cœur d'une  
zone naturelle protégée composée de collines boisées,  
terres plates, ruisseaux et landes. Cette situation assure le  
maintien dans le temps de l'intégrité de l'environnement  
direct et indirect, apportant à ce domaine une valeur  
inestimable.

Imaginez un environnement naturel qui restera  
définitivement vierge de toutes autres constructions... Nous  
vous le présentons aujourd'hui !

À ce jour, deux constructions sont présentes sur le  
domaine, une bâtisse de 465m<sup>2</sup>, rénovée à neuf et une  
bergerie à aménager permettant, après extension  
(aujourd'hui 120m<sup>2</sup>), d'avoir 160m<sup>2</sup> plancher. (PLU modifié  
pour permettre la réhabilitation et l'extension de +30%)

La bâtisse, dont les plus vieux murs datent des années  
1500, possède de très belles prestations. Elle est  
développée sur 4 niveaux.

Elle est composée actuellement d'une salle de réception de  
60m<sup>2</sup>, d'une belle cuisine- salle à manger pour 20 convives,  
et de 2 autres cuisines fonctionnelles, de 10 chambres,  
de deux mezzanines faisant office de grands bureaux, 6  
salles de bains, 7 wc, deux grandes terrasses dont une  
couverte, d'une piscine, sans oublier salle de sport, cellier,  
buanderie, chaufferie, cave, atelier, préau et autres  
équipements.

Nous avons donc à ce jour, 16 vraies pièces à vivre.

Surface	465.00 m <sup>2</sup>
Séjour	60 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	22.03 ha 2.95 a
Pièces	16
Chambres	10
Niveaux	3
Salle de bains	1
Salle d'eau	5
WC	7
Epoque, année	1500 Ancien
État général	En excellent état
Vue	Panoramique
Exposition	Traversant
	Bois
Chauffage	Fioul
	Individuel
Assainissement	Individuel, Conforme
Cuisine	Aménagée et équipée, Américaine
Ameublement	Entièrement meublé
Stationnement int.	2 sous préau
Stationnement ext.	5
Autres	Cheminée
Taxe foncière	1 501 €/an
Charges	210 €/mois
Emissions GES	D
Consommations énergétiques	C

Pour une meilleure visibilité, je vous invite à me contacter je vous donnerai le lien d'une visite immersive afin de rentrer dans la bâtisse et naviguer à l'intérieur à votre aise

Pour une meilleure visibilité, je vous invite à effectuer la visite immersive afin de rentrer dans la bâtisse et naviguer à l'intérieur à votre aise : [bit.ly/brews275](http://bit.ly/brews275)

Vous pouvez également consulter les plans présents sur l'annonce.

Actuellement exploité en profession libérale, ce lieu est pensé pour accueillir aisément du public lors de stages ou de séminaires, mais permettrait également la création de chambres d'hôtes, de gîte, ou d'autres activités octroyant ainsi un potentiel de forte rentabilité.

En extérieur, toute proche de la maison, vous profiterez de l'agréable piscine de 7m x 4m, protégée et parfaitement ensoleillée, au milieu des jardins environnants, avec la nature à perte de vue.

Chauffage central double avec au choix : une grande chaudière à bois pour chauffage + eau sanitaire, ainsi qu'une chaudière à fuel pour chauffage + eau sanitaire, hiver comme été. Magnifique Poêle Tulikivi additionnel dans la salle de réception.

Très bien isolée, la dépense énergétique est de 210€ par mois en moyenne. L'eau est puisée dans le puits ancestral, plus forage additionnel à 65 mètres de profondeur. (également compteur d'eau de ville accessible sur le chemin.)

Taxe foncière : 1501€.

Je reste disponible pour toutes informations complémentaires. Une brochure avec de nombreux compléments d'information est disponible.

Mandat N° 275. Honoraires inclus de 3.5% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 2 000 000 €. Nos honoraires : [http://brews.fr/fichier-146-ZE9Ny-bareme\\_brews\\_1.pdf](http://brews.fr/fichier-146-ZE9Ny-bareme_brews_1.pdf)

Les points forts :

- 22Ha de Zone Verte
- Exceptionnelle sur le marché de par son environnement
- Très belles prestations
- Possibilité d'extension
- Très forte rentabilité

- 
- Description des pièces
- Chambre : 24.55 m<sup>2</sup>
  - Chambre : 11.5 m<sup>2</sup>
  - Salle d'eau : 6.6 m<sup>2</sup>
  - Chaufferie : 10.72 m<sup>2</sup>
  - Buanderie : 17.58 m<sup>2</sup>
  - Chambre : 18.06 m<sup>2</sup>
  - cuisine - Salle à manger : 29.63 m<sup>2</sup>
  - Cellier : 7.73 m<sup>2</sup>
  - Chambre : 12.95 m<sup>2</sup>
  - Pièce de vie : 15.75 m<sup>2</sup>
  - Salle d'eau : 1.58 m<sup>2</sup>
  - Chambre : 13.14 m<sup>2</sup>
  - Salle d'eau : 2.29 m<sup>2</sup>
  - Salle de réception : 60.24 m<sup>2</sup>
  - Salle de sport : 21.81 m<sup>2</sup>
  - Salle de rangement : 33.19 m<sup>2</sup>
  - Cave : 13.7 m<sup>2</sup>
  - Chambre : 21.26 m<sup>2</sup>
  - Dressing : 2.9 m<sup>2</sup>
  - Salle de bain : 5.47 m<sup>2</sup>
  - Chambre : 10.92 m<sup>2</sup>
  - Chambre : 10.63 m<sup>2</sup>
  - Salle d'eau : 3.79 m<sup>2</sup>
  - Chambre : 19.29 m<sup>2</sup>
  - Mezzanine : 15.64 m<sup>2</sup>
  - mezzanine : 15.47 m<sup>2</sup>
  - Chambre : 20.36 m<sup>2</sup>
  - Salle d'eau : 3.9 m<sup>2</sup>

---

Description des annexes - Bergerie : 120 m<sup>2</sup>



**Brew's**  
17, rue du Cambodge  
75020 Paris  
www.brews.fr  
ventes@brews.fr  
01 88 33 80 32



SARL au capital de 1000 € • SIRET 799 316 435 • TVA FR 95 799 316 435 • Carte pro CPI 7501 2018 000 026 018 délivrée par CCI IDF 0 • N° RCP 21142 auprès de Serenis Assurance 63 chemin Antoine Pardon, 69814 Tassin Cedex  
Document non contractuel