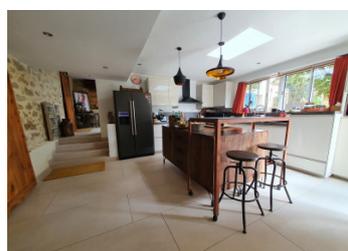
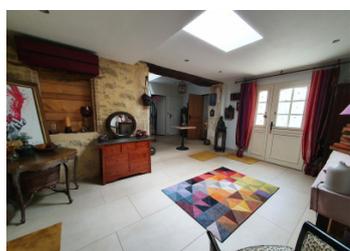


Propriété viticole, mas en pierre de caractère récemment rénovée avec potentiel locatif.



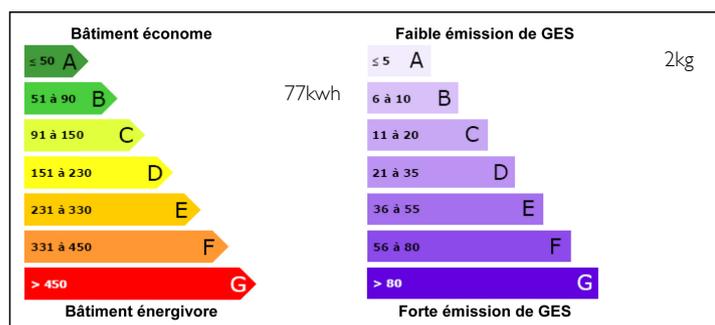
## INFORMATION

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Ville:       | Saint-Gervais         |
| Département: | Gard                  |
| Ch:          | 6                     |
| SdB:         | 5                     |
| Surface:     | 463 m <sup>2</sup>    |
| Terrain:     | 118371 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

Cette propriété de caractère avec piscine entourée de près de 12 hectares de vignes et d'oliviers est située près d'un village avec petit magasin et restaurant et à seulement 10 minutes en voiture d'une ville méditerranéenne avec toutes les commodités. Aux portes de la Provence entourée de villages de caractère et de charme avec de nombreuses curiosités romaines, vignobles des Côtes du Rhône, marchés, musées ou chemins de randonnées. Idéalement situé à 30 km d'Orange, 29 km du Pont du Gard et pour les liaisons aéroports & gares TGV à Avignon (40 km) ou Nîmes (60 km).

## 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

Cette maison a été récemment entièrement et soigneusement rénovée, allie matériaux nobles et contemporains avec 2 entrées individuelles.

La maison principale offre au rez-de-chaussée :

- hall d'entrée,
- spacieux séjour ouvert sur cuisine équipée
- bureau (peut être une autre chambre)
- escalier menant au premier étage avec chambre parentale avec dressing, salle de bain et terrasse donnant sur la piscine à débordement

Plus loin dans la maison se trouvent 2 chambres d'hôtes avec leurs propres salles de bains et terrasse pour une activité de location potentielle dans une zone touristique attrayante.

Dans l'autre aile du bâtiment se trouve au rez-de-chaussée une cuisine avec séjour avec escalier menant au 1er étage avec 2 autres chambres. (potentiellement à louer également).

Dans le jardin se trouve une piscine à débordement avec pool house avec cuisine d'été et barbecue.

La propriété est entourée de 12 ha de vignes AOC Côtes du Rhône.

-----

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

## NOTES