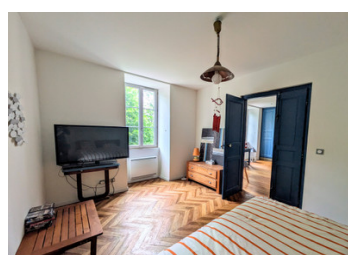


Propriété de prestige de 946 m sur 1,2 hectare – Vallée du Rhône



## INFORMATION

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

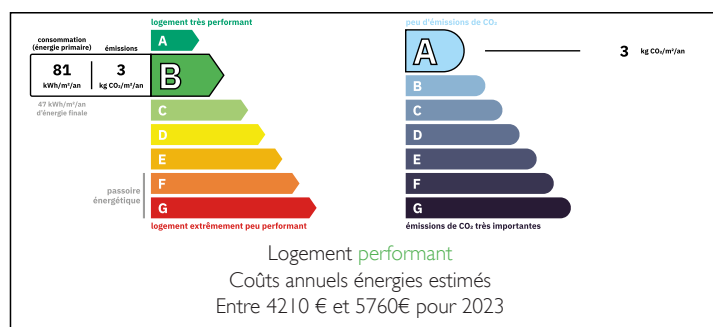
## RÉSUMÉ

Situé à Loriol-sur-Drôme, entre Valence et Montélimar, à moins de 30 minutes de la Gare de Valence TGV Rhône-Alpes Sud et proche de l'A7, ce domaine entièrement rénové développe 946 m<sup>2</sup> habitables au cœur d'un parc clos et arboré de 12 492 m<sup>2</sup>.

La propriété comprend trois bâtiments indépendants. Le bâtiment principal offre de beaux volumes avec un salon voûté de 100 m<sup>2</sup> et six suites avec salle d'eau et WC, ainsi qu'un grenier aménageable. Le deuxième bâtiment est une maison indépendante déjà louée avec entrée et parking privés. Le troisième bâtiment, en cours d'achèvement, sera livré terminé et proposera trois appartements supplémentaires.

Ensemble rare offrant à la fois résidence de caractère, revenus locatifs immédiats et fort potentiel d'exploitation (gîtes, événementiel, investissement).

## 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

Situé à Loriol-sur-Drôme entre Valence et Montélimar, au cœur d'un environnement naturel préservé à moins de 30 minutes de la Gare de Valence TGV et à seulement quelques minutes de l'A7, ce domaine privé d'exception représente une opportunité rare sur le marché européen de l'immobilier de prestige.

Édifiée au sein d'un parc clos et arboré de 12 492 m<sup>2</sup>, la propriété développe près de 946 m<sup>2</sup> habitables répartis entre trois bâtiments indépendants, entièrement rénovés avec un soin particulier porté à la qualité des prestations, au confort contemporain et à la performance énergétique.

### LE LOGEMENT DE MAÎTRE ET SES SUITES DE PRESTIGE

Le corps de bâtiment principal, restauré avec passion, met en valeur des volumes généreux et une luminosité remarquable.

L'Espace de Réception : La pièce maîtresse de la demeure est un grand salon voûté spectaculaire de 100 m<sup>2</sup>. Ses arches confèrent au lieu une atmosphère intemporelle et magistrale, idéale pour des réceptions d'envergure ou des moments de partage d'exception.

Les Suites Privées : Le bien compte 6 suites privatives, chacune dotée de sa chambre, sa salle d'eau avec WC et son salon indépendant : autant de logements complets et autonomes, parfaits pour une exploitation locative haut de gamme.

Potentiel d'Extension : Les combles révèlent un magnifique grenier aménageable déjà entièrement isolé. Cet espace sous charpente est prêt à être personnalisé selon vos aspirations (suites supplémentaires, salle de sport, bureau).

### UN ENSEMBLE IMMOBILIER UNIQUE : EXPANSION ET RENTABILITÉ IMMÉDIATE

Le deuxième bâtiment accueille une maison totalement indépendante, déjà louée, bénéficiant de son...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES