



Bien proposé à 1 295 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

Authentique maison de de gardian au cœur de Camargue, avec annexe maçonnée et roulotte aménagée, sur 1600m² de terrain cadastré.

Laissez-vous charmer par cette propriété exceptionnelle de 1600 m² de terrain cadastré, nichée au cœur de la Camargue, qui incarne l'authenticité et la sérénité de cette région unique. Idéalement située à seulement 5 minutes du village, cette demeure vous invite à découvrir un cadre de vie hors du commun, où la tranquillité et l'intimité sont les maîtres mots. La Cabane de Gardian : Un trésor d'authenticité, Entièrement rénovée, cette cabane de gardian de 90 m² est un témoignage vivant de la tradition camarguaise, tout en offrant un confort moderne et un charme unique. - Pièce de Vie Chaleureuse : Un espace où la cuisine équipée se marie parfaitement avec la cheminée à foyer ouvert, dotée d'un récupérateur de chaleur, pour des soirées conviviales et chaleureuses. - Chambre Unique : Une chambre parentale, située dans la partie arrondie emblématique de la cabane, offrant une ambiance cosy et intime pour des nuits paisibles. - Salle d'Eau Moderne : Une salle d'eau équipée d'une douche à l'italienne, d'une vasque et d'un WC, où chaque détail a été pensé pour votre confort. - Pièce Polyvalente : Un espace pouvant être aménagé en dressing, bureau ou chambre d'enfant, selon vos besoins. - Mezzanine Atypique : surplombant la pièce de vie, idéal pour un espace de couchage supplémentaire, un bureau ou un coin lecture. - Terrasse Spacieuse : Une terrasse ouverte en bois de cyprès, parfaite pour profiter des beaux jours, avec un WC extérieur supplémentaire pour plus de commodité. L'Annexe : Polyvalence et confort * Garage de 30 m² : Un espace sécurisé pour votre véhicule ou pour vos besoins de stockage. * Cellier et Cuisine d'Été : Des espaces pratiques pour prolonger votre confort en extérieur. * Potentiel d'Aggrandissement : Avec un permis de construire accordé, vous pouvez agrandir l'annexe de 97m², existant à 145m² (surface au sol + étage), agrémenté d'une piscine, créant ainsi un potentiel supplémentaire selon vos besoins (projets et plants détaillés disponible sur demande). La Roulotte Aménagée : - Un logement Atypique pour des moments inoubliables. - Couchage pour deux : Cette roulotte de 20m² propose un couchage confortable pour deux personnes, une pièce de vie agréable et une salle d'eau avec douche et WC. - Terrasse Intime : Un espace extérieur privé pour profiter de la nature environnante. Deux options d'achat pour Répondre à vos projets * Achat de la Propriété en Totalité : Profitez de l'ensemble de ce domaine unique, incluant la cabane, l'annexe, et la roulotte, idéal pour une grande famille ou pour développer un projet de location saisonnière. * Ou, achat d'une parcelle de 800 m² au prix de 850 000 € avec la Cabane de Gardian, pour ceux qui recherchent un cadre plus intimiste, offrant un lieu de vie authentique et paisible, tout en gardant un potentiel d'aménagement. Cette propriété est un véritable havre de paix sans vis à vis, avec un terrain piscinable, une assainissement sur fosse septique conforme, et aucune mitoyenneté. Aucun travaux n'est à prévoir pour la cabane.

Votre nouveau reflet de vie en Camargue Cette propriété atypique et pleine de caractère est une invitation à vivre au rythme de la nature, tout en profitant du confort moderne. Que vous cherchiez une résidence principale, secondaire ou un investissement locatif, ce bien est une opportunité rare à saisir. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce lieu unique en Camargue. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement "géorisques".

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE) :
175



Gaz à effet de serre (GES) : 7



Date de réalisation du DPE :
04/03/2021

POINTS CLÉS

Aucun travaux, Cheminée, Cuisine d'été, Garage, Jardin, Orientation SUD, Parking, RDC, Terrasse

CONTACT



Agence d'Arles
Pascal VILLEVIEILLE
07 69 41 33 94
04 90 92 31 29
pascal.villevieille@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 378 831 531

DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	1955
Année de rénovation :	2014
Surface habitable :	90m²
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
------------------------	-------------

SURFACES

Pièce de vie avec cuisine ouverte :	30m²
Chambre 1 :	19m²
Bureau/dressing :	6m²
Salle d'Eau :	3m²
Chambre mezzanine :	22m²
Jardin arboré :	1600m²
Garage fermé :	40m²
Terrasse carrelée :	45m²

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1700m²
Clôture :	Aucune

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	3

CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

LOCALISATION



CONTACT



Agence d'Arles
Pascal VILLEVIEILLE
07 69 41 33 94
04 90 92 31 29
pascal.villevieille@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 378 831 531