

À Vendre - Propriété De Caractère Avec Gîte Et Vue Panoramique D

Publié sur actify.fr le juillet 10, 2025

68 vues

Adresse:

166 Route du Col

Date de fin de commercialisation:

02/11/2025

Date limite de dépôt des offres:

31/10/2025

Etude:

SARL MANDATUM

1116-174430. Prix : 299 000 €

Située sur la commune de Grandrif (63600), au 1166 Route du Col, cette vaste demeure en pierre de 309 m² habitables, édifiée sur un terrain de 5 588 m², représente une opportunité rare. Offrant une vue panoramique exceptionnelle sur la vallée d'Ambert et les Monts du Livradois, elle bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité immédiate du domaine de ski nordique des Pradeaux.

Cette propriété se compose d'une habitation principale et d'un gîte attenant, offrant un potentiel significatif pour un projet familial, une activité d'accueil ou un investissement locatif.

1. DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU BIEN

La propriété est intelligemment agencée en deux parties distinctes :

1. L'Habitation Principale :

- Rez-de-jardin : Une spacieuse pièce de vie de près de 48 m² avec cuisine ouverte, idéale pour des moments de convivialité, complétée par un cellier et des toilettes.
- Premier étage : Un palier dessert trois chambres, une salle de bain et des toilettes. Note : Des travaux de finition sont à prévoir pour l'aménagement de cette partie nuit.

2. Le Gîte : Conçu pour l'accueil, le gîte offre des prestations complètes sur trois niveaux :

- Rez-de-jardin : Une cuisine partagée et une première chambre avec sa salle d'eau et ses toilettes privatives.
- Premier étage : Un espace détente, un bureau et une seconde chambre également équipée de sa salle d'eau et de ses toilettes.
- Deuxième étage : Une buanderie fonctionnelle et deux chambres supplémentaires, disposant chacune de leur propre salle d'eau et de leurs toilettes.

2. PRESTATIONS, ATOUTS TECHNIQUES ET EXTÉRIEURS

Ce bien allie le charme de l'ancien à des équipements modernes et performants, garantissant confort et maîtrise des coûts énergétiques :

- Vue et Exposition : Une vue panoramique imprenable depuis le balcon de 20 m² et le jardin, avec une exposition principale plein Sud.
- Terrain : Un vaste jardin arboré de 5 588 m², offrant de multiples possibilités d'aménagement.
- Chauffage : Système de chauffage central individuel par une chaudière à granulés de bois récente et performante, avec son silo de stockage.
- Énergie : La toiture est équipée de panneaux photovoltaïques, un atout pour l'autoconsommation et la réduction des factures d'électricité.
- Annexes : La propriété est complétée par une cave de 8 m², une chaufferie de 11 m² et un appenti de 38 m².
- Confort : Ouvertures en bois avec double vitrage, assainissement individuel conforme.

3. SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES

- Type de bien : Maison d'habitation avec gîte
- Localisation : 1166 Route du Col, 63600 Grandrif
- Prix de vente : 299 000 €
- Surface habitable : 309 m²
- Surface terrain : 5 588 m²
- Nombre de pièces : 14
- Nombre de chambres : 7
- Salles d'eau / de bains : 1 salle de bains, 4 salles d'eau
- Toilettes : 8 (dont plusieurs indépendants)
- Chauffage : Individuel, granulés de bois
- Taxe foncière : 1 554 € / an
- Disponibilité : Libre à la vente

4. INFORMATIONS ÉNERGÉTIQUES

- DPE : Classe D (216 kWh/m²/an)
- GES : Classe B (6 kg CO₂/m²/an)

- Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 240,00 € et 1 730,00 € (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023, abonnements compris).