

## Prix sur demande

### Contact agence

**7 Ardeche Immobilier**

8 rue du Puits du Moine

07170 St Andeol De Berg

06 25 78 27 40 / info@7ardeche.immo

### Achat maison

13 pièces

Surface : 398 m²

Surface terrain : 4172 m²

8 chambres

3 terrasses

6 salles de douche

7 toilettes

Classe énergie (dpe) : D

Emission de gaz à effet de serre (ges) : B

Document non contractuel

09/02/2026 - Prix T.T.C



## Maison 162 Villeneuve-de-Berg

En sud-Ardèche, à mi-chemin entre Montélimar et Aubenas, 7 Ardèche immobilier vous propose une propriété de caractère de 398 m² composée de trois logements indépendants. Au cœur d'un beau parc arboré de 4172 m² avec une vue panoramique exceptionnelle, cet ensemble immobilier bénéficie d'un environnement calme, sans vis-à-vis, tout en étant proche du centre-village. Il offre un beau potentiel habitat/locatif : maison de famille, accueil de vacanciers, organisation d'événements (mariages, cousinades, séminaires, stages...) ; les possibilités sont multiples ! Les espaces de vie se répartissent ainsi : - Habitat n° 1 de 75 m² environ sur 2 niveaux : RDC : pièce de vie avec cuisine ouverte, salle d'eau et WC - Étage : 1 chambre, WC et un grand dégagement - Terrasse ombragée (12 m²). Chauffage : climatisation réversible et radiateur électrique - Chauffe-eau électrique. 8 couchages possibles. - Habitat n° 2 de 252 m² environ sur 3 niveaux : RDC : séjour/cuisine avec poêle à bois, une magnifique pièce voutée de 65 m² avec poêle à bois, une chambre avec salle d'eau/WC privative, un WC/buanderie indépendant, une terrasse (16 m²) - Étage 1 : 2 chambres chacune avec salle d'eau/WC privatifs, WC et grand dégagement. Étage 2 : séjour/cuisine, deux chambres, salle d'eau avec WC, balcon. Chauffage : poêles à bois, climatisation réversible et radiateur électrique - Chauffe-eau thermodynamique. 15 couchages possibles. - Habitat n° 3 d'environ 60 m² : un séjour/cuisine avec



constructible, offrant la possibilité d'imaginer des projets complémentaires. Ce domaine a fait l'objet de rénovations : toiture, électricité, panneaux solaires avec batteries, chauffe-eau thermodynamique. Puits pour alimenter la piscine en eau et cuve de récupération d'eaux pluviales de 4 m³. Raccordement à l'assainissement collectif. Une partie du mobilier est inclus dans la vente. Proche de la via Ardèche, des chemins de randonnées et des sites touristiques, l'emplacement est idéal

pour découvrir les lieux emblématiques de cette belle Ardèche du Sud et profiter des activités en plein air. La gare de Montélimar et l'autoroute sont à un peu plus de 30 minutes. Liaison bus SNCF depuis Villeneuve-de-Berg. Une activité de location en meublés touristiques existe et demande à être optimisée. Tous les critères sont réunis pour assurer une rentabilité locative ! Prix : 790 000 €, honoraires d'agence à la charge du vendeur. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr>

Frais et charges :