



vue façade Ouest

### **Ancienne magnanerie restaurée avec piscine et tennis privé.**

Cette ancienne magnanerie du 18<sup>e</sup> siècle installée sur 2,5 ha de terre, comprend 13 pièces\* pour une surface couverte totale de 470m<sup>2</sup> \*\*. Elle est entièrement restaurée avec goût et a su garder tout son charme ancien tout en alliant harmonieusement des parties neuves résolument contemporaines. Les bâtiments sont lovés autour d'un patio central où l'eau de la source circule d'un bassin à l'autre au milieu des plantes méridionales.

Son orientation plein sud, dans un environnement de garrigue, en fait un lieu idyllique à l'écart du tumulte de la ville, bien loin de toute pollution lumineuse. Installé sur une position dominante, la vue est exceptionnelle vers les Monts Bouquet et Ventoux, et plus proche, sur le petit village de caractère de Barjac (Gard). Ce bourg est à moins de 10 minutes en voiture et on y trouve toutes les commodités de proximité.

Les 4 chambres du rez-de-chaussée s'ouvrent sur le silence du patio fermé. Toutes, elles disposent d'une salle d'eau et d'un wc indépendant. La 5<sup>e</sup> chambre qui est la suite parentale se trouve au 1<sup>er</sup> étage, elle est accessible par la galerie-couradou aux 3 arcades. Cette suite est composée d'une salle d'eau avec baignoire et douche, de 2 lavabos et d'un wc indépendant. Attenant à la chambre, le bureau (ou petit salon) possède une cheminée avec insert, c'est une pièce parfaite pour exercer une activité professionnelle puisqu'elle donne directement sur l'extérieur par un escalier.

Les parties communes sont composées au niveau bas, d'une entrée-serre intérieure avec un wc, d'un escalier monumental abritant un joli coin pour se laver les mains avec le vestiaire, ensuite, à l'étage, le palier distribue un grand salon de 32 m<sup>2</sup> avec sa cheminée, sa bibliothèque, un espace télévision indépendant et en poursuivant par une grande cuisine en îlot centrale prolongée par une salle à manger impressionnante de 61 m<sup>2</sup> avec en fond, une baie vitrée grande ouverte sur le plan d'eau de la piscine à débordement de 6mx12m avec un petit bain pour les enfants.

Toutes les pièces de l'étage ont une grande hauteur sous plafond qui leur confère un formidable sentiment d'espace et de liberté.

La piscine a sa douche extérieure avec de l'eau chaude, son deck où il fait bon se tenir à l'ombre du palmier contemplant la campagne exempt de tous vis à vis.

A quelques pas de là, on peut prendre ses repas sur la grande table de la cuisine d'été, saisir au passage une grappe de raisin cueillie sur la treille et s'installer à l'ombre de la toile suspendue du brise-soleil au cœur d'une vue remarquable sur toute la campagne environnante et le petit village de Barjac.

Durant les moments de fraîcheur de la journée, 150m plus bas de la maison, il est agréable d'échanger des balles sur le tennis installé sur la propriété.

Un ancien four à pain complètement restauré sera le bienvenu lors des fêtes qui seront organisés dans le patio. Un atelier d'artiste baigné par la lumière du matin ouvre lui aussi sur le patio grâce à une baie vitrée à demi coulissante. Ce local fait office si besoin est, de stationnement pour une voiture importante bien en sécurité.

En outre il existe un très grand atelier destiné au bricolage et parfaitement équipé. Cette pièce peut devenir une 6ème chambre si l'acquéreur le souhaite. De plus vous trouverez une cave à vin et divers locaux techniques (électricité, chaufferie, local technique de filtration de la piscine).

Au premier étage il y a été créé une aire de stationnement pour 2 véhicules. On la rejoint en contournant les bâtiments par la droite et on se trouve devant la cuisine sans prendre d'escalier. Ainsi, l'ensemble la maison est accessible aux personnes à mobilité réduite. C'est à cet endroit que se trouve le jardin des herbes aromatiques pour confectionner votre repas, les fleurs à couper et la réserve de bois pour la cheminée du grand et petit salon.

Le mas est construit dans une zone agricole non constructible faite de garrigue (thym, oliviers, lauriers rose ou blanc, muriers, chênes blanc et vert, cades, buis, micocouliers, etc.), Il comporte une aire de stationnement pour 4 à 5 voitures, une rocaille et quelques arbres fruitiers (abricotier, cerisier, figuier). Les abords de la maison sont balisés par des spots installés aux pieds de certains arbres ainsi que sur le parking.

### **Accessibilité et commerces de proximité**

A 7km, dans le village de Barjac, il existe 2 écoles, de nombreux restaurants, un marché provençal, des commerces alimentaires permanents, banques, garages, coiffeurs, magasin de bricolage et un petit cinéma très confortable et climatisé situé dans l'enceinte du château.

La maison est proche des grandes villes d'Aubenas (40km), Avignon (72km), Nîmes (70km) et Alès (35km), c'est un lieu idéal pour le repos ou pour faire, comme cela a existé pendant 6 ans, des chambres d'hôtes de très bon niveau.

Accès TGV à peine plus d'une heure Montélimar (60 km) ou d'Avignon (70km) et 2 aéroports de Nîmes-Garon à 1h20 (80km) ou celui de Marseille-Marignane à 1h55 par l'autoroute du soleil ainsi que 2 aéroclubs à Aubenas et Uzès.

### **Les loisirs de proximité**

Plages Camarguaises ou Montpelliéraines à 2 heures de route.

Baignades sauvages dans de nombreux endroits très proches.

Pour les loisirs culturels, ce mas est situé à quelques kilomètres de l'Aven d'Ornac et de la Grotte du Pont d'Arc d'Ardèche, auparavant dénommée Grotte Chauvet, classée patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO, et de l'Espace de Restitution ouvert depuis fin avril 2015. A 17 km se trouve Vallon-Pont-d'Arc et les départs des descentes des gorges de l'Ardèche en canoë.

Les golfs ne sont pas très loin : un pitch and putt avec practice et pool house à 6 km à la Ferme du Bournet (GrosPierre), le très joli 9 trous d'Uzès à 25km et d'autres à Nîmes ou Avignon de classe internationale.

Il existe de nombreux villages classés aux alentours, des chemins de petite et grande randonnées voire même de longues balades en partant directement du mas. A 25 ou 30km vous trouverez le très sauvage *Parc naturel régional des Monts d'Ardèche* et ses villages du bout du monde.

A Barjac (7km) 2 brocantes annuelles bien connues et un festival en juillet/août de la chanson française.

### **Le climat**

Le climat de cette région est très proche de celui de Nîmes. Le mas est situé à 225 mètres d'altitude ce qui lui confère un climat méridional et de très belles arrières saisons avec des hivers peu rigoureux. Les anciens disent qu'ici il faut compter sur 300 jours d'ensoleillement par an. Je confirme que c'est exacte pour y être depuis plus de 10 ans installé en résidence principale.

### **Informations techniques**

La maison est reliée à la distribution d'eau de ville, elle possède également une source captée à usage exclusif du lieu qui alimente toute l'année les différents bassins du patio et la réserve d'eau de l'arrosage automatique située à côté de la piscine. Production d'eau chaude sanitaire par 2 ballons électriques de 200l chacun.

La piscine peut être vidée en fin de saison puisqu'elle est construite en dur "hors sol" et ne subit pas la pression des terres. Son remplissage peut être fait indifféremment avec l'eau de source ou avec l'eau de ville. Elle n'est pas accessible depuis l'extérieur et possède les alarmes de sécurité aux normes actuelles. Une installation permettant de chauffer l'eau peut être envisagée dans le vaste local technique situé sous la piscine, sans aucune difficulté.

Le chauffage central du mas est assuré par des radiateurs à circulation d'eau chaude alimentés par une pompe à chaleur haute température en relève de la chaudière fuel existante. Il n'y a pas de climatisation, la fraîcheur naturelle des chambres est suffisante grâce à l'épaisseur importante des murs de pierre et l'orientation parfaite de la maison. Les chambres sont très agréables à vivre même par de très fortes chaleurs.

La sécurité de la propriété est assurée par des caméras et une alarme contrôlable à distance par internet et une application smartphone.

Les matériaux et la décoration sont de bonne qualité, la distribution est très rationnelle. Le projet a été réalisé par un architecte d'intérieur.

L'assainissement est assuré par 2 grandes fosses septiques et la maison est alimentée en cas de panne du réseau électrique par un groupe électrogène de secours au fuel à démarrage manuel ou automatique.

#### **- Divers**

Le lieu se prête parfaitement à la création de chambres d'hôtes. Cette activité a existé pendant 6 années consécutives avec succès et offre un revenu complémentaire appréciable si besoin est.

Ecoles communale et privé à Barjac à 7 km et collège à Saint-Ambroix 17 km, Lycée à Alès 35 km, tous desservis par les transports scolaires.

Liaison journalière par autocar de Barjac sur Avignon

Le mas est installé dans une zone agricole inconstructible, il n'y aura donc jamais de voisins.

Taxe foncière de 700 €/an

#### **- Conditions de vente**

Prix, nous consulter par mail à l'adresse suivante [gf07@hotmail.com](mailto:gf07@hotmail.com)

Visite possible avec le propriétaire exclusivement sur rendez-vous.

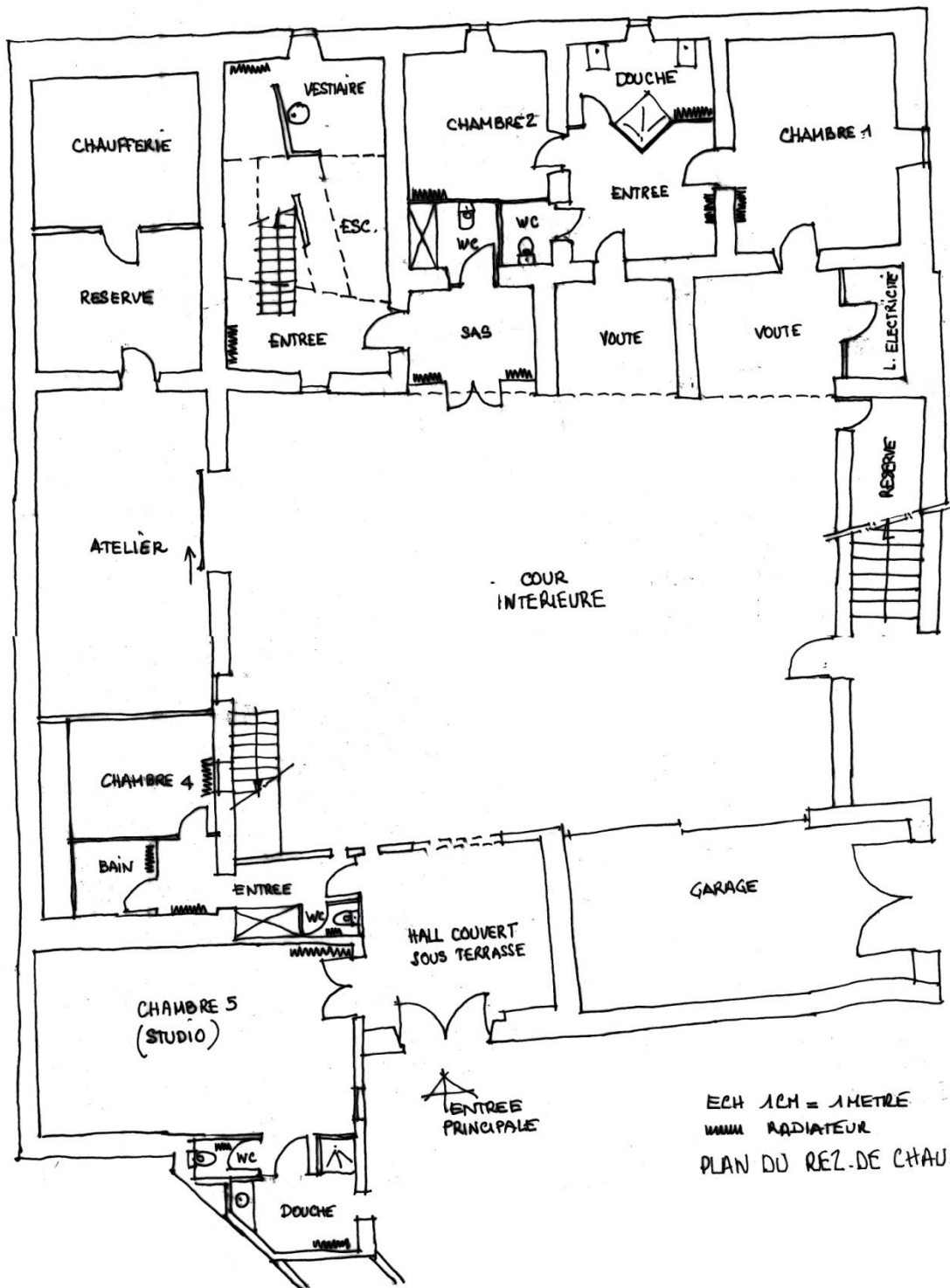
Le mas peut être libéré ou loué pour la saison d'été 2016 selon la date d'engagement notarial.

Possibilité de cession avec une partie du mobilier et/ou de l'équipement du matériel d'entretien de la propriété.

Pas d'agence ni de professionnel, merci de bien vouloir respecter ce souhait impératif.

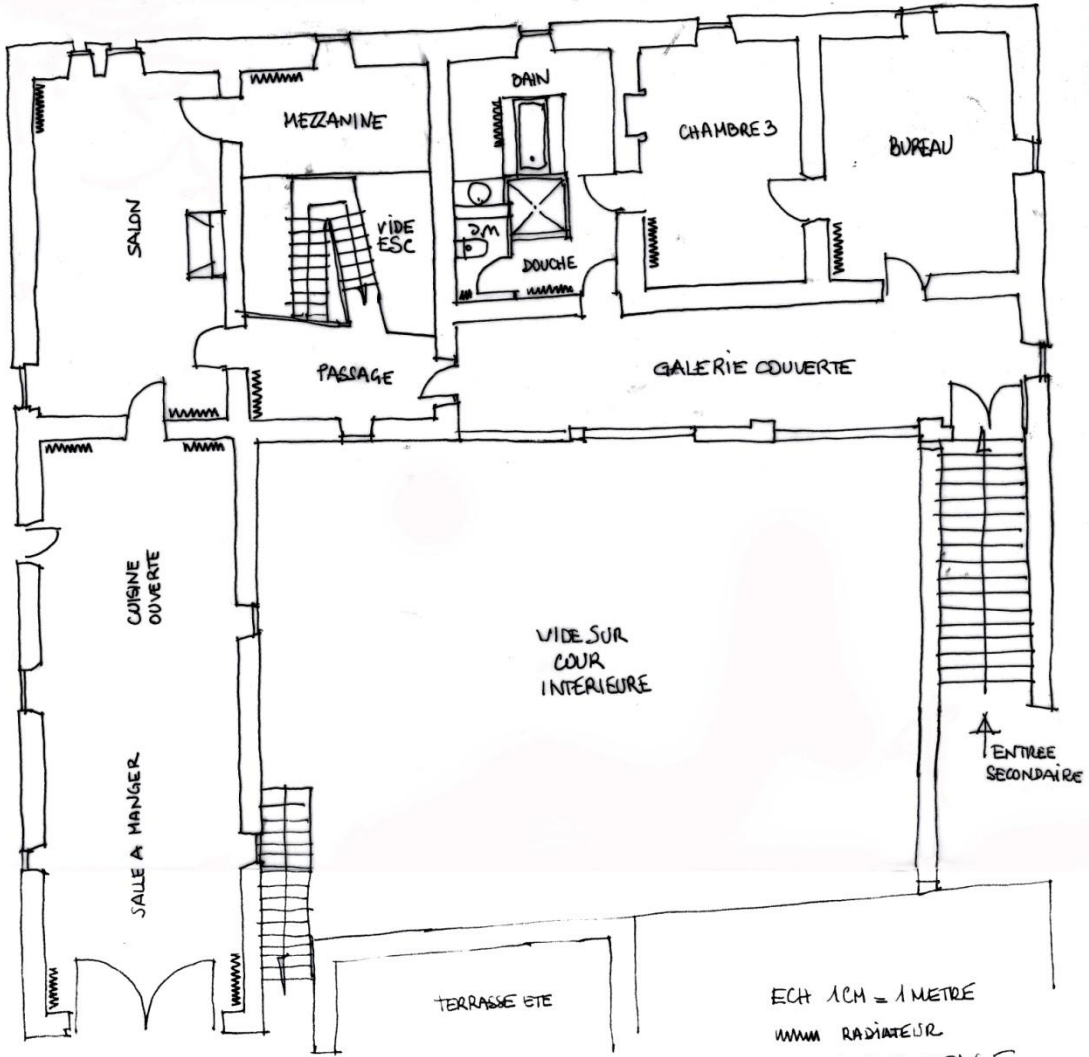
\* voir plan ci-dessous

\*\* voir tableau des surfaces joint



ECH 1CM = 1METRE  
 ■■■■■ RADIATEUR  
 PLAN DU REZ-DE CHAUSSEE

1/2 REZ DE CHAUSSEE



ECH 1CM = 1METRE  
~~~~~ RADIATEUR  
PLAN DU 1ER ETAGE



## Tableau des surfaces

| Décompte des surfaces La Borie |  |                                   |                  |
|--------------------------------|--|-----------------------------------|------------------|
|                                |  | Pièces<br>Habitable               | Locaux<br>Annexe |
| Garage                         |  |                                   | 34,00            |
| Local piscine                  |  |                                   | 10,00            |
| Local groupe électrogène       |  |                                   | 2,00             |
| Galerie-couradou               |  | 31,00                             |                  |
| Salle bain sous terrasse       |  | 6,00                              |                  |
| Chambre sous terrasse          |  | 39,00                             |                  |
| Entrée chambre sous sam        |  | 4,00                              |                  |
| Salle de bain sous sam         |  | 4,00                              |                  |
| wc chambre sous sam            |  | 1,50                              |                  |
| Chambre sous sam               |  | 10,00                             |                  |
| Réserve sous sam               |  |                                   | 26,00            |
| Cave a vin réserve             |  |                                   | 10,00            |
| Chaufferie                     |  |                                   | 10,00            |
| Sas vitré patio                |  | 6,50                              |                  |
| wc sur sas vitré               |  | 2,00                              |                  |
| Entrée chambres rdc            |  | 13,00                             |                  |
| wc entrée ch rdc               |  | 1,50                              |                  |
| Chambre principale rdc         |  | 20,00                             |                  |
| Chambre secondaire rdc         |  | 12,00                             |                  |
| Douche rdc                     |  | 7,00                              |                  |
| Local électrique rdc           |  | 1,50                              |                  |
| Escalier rdc                   |  | 30,00                             |                  |
| Palier escalier 1er            |  | 10,00                             |                  |
| Coin télé escalier             |  | 10,00                             |                  |
| Salon                          |  | 32,00                             |                  |
| Cuisine salle a manger         |  | 61,00                             |                  |
| Bureau                         |  | 27,00                             |                  |
| Chambre parents                |  | 25,00                             |                  |
| Bain parents et wc             |  | 24,00                             |                  |
|                                |  | <b>378,00</b>                     | <b>92,00</b>     |
|                                |  | <b>Total 470,00 m<sup>2</sup></b> |                  |
| Nbre de chambres               |  | 5                                 |                  |
| Bain/douche                    |  | 4                                 |                  |