

Propriété - 288 m<sup>2</sup>

GANNAT

**849 000 €\***

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



## DESCRIPTION DU BIEN

Chef-d'œuvre architectural niché au cœur de l'Auvergne cette villa d'exception construite en 1970 par un architecte visionnaire s'étend sur 288 m<sup>2</sup> habitables dans un parc clos de 1,12 hectare offrant un cadre naturel préservé et une intimité absolue la terrasse de 300 m<sup>2</sup> s'ouvre sur une piscine chauffée de 6x12 mètres un court de tennis professionnel un sauna et la possibilité d'un hélicoptère composent ce sanctuaire de luxe et de sérénité Le parc arboré traversé par une allée centrale ornée d'une pièce d'eau et d'un rocher mène directement à une zone naturelle protégée créant un équilibre parfait entre calme et connexion à la nature à seulement cinq minutes des écoles et commodités cette propriété conjugue harmonie et praticité À l'intérieur le rez-de-chaussée dévoile un salon majestueux de 140 m<sup>2</sup> en marbre baigné de lumière une cuisine ouverte avec bar une suite parentale de 30 m<sup>2</sup> avec dressing et salle de bain luxueuse trois chambres spacieuses avec accès terrasse et une seconde salle de bain contemporaine à l'étage un espace polyvalent de 70 m<sup>2</sup> avec vue panoramique à 180 degrés sur le parc une terrasse-solarium de 70 m<sup>2</sup> et un grenier aménageable de 100 m<sup>2</sup> complètent l'ensemble le sous-sol abrite un garage pour trois véhicules une cave à vin climatisée une lingerie une chaufferie et un local piscine Les prestations sont à la hauteur de l'architecture avec une toiture neuve des baies vitrées équipées de rideaux électriques une porte blindée un chauffage gaz haute performance et un chauffe-eau intelligent la sécurité est assurée par une alarme extérieure inviolable une alarme intérieure reliée à un centre d'appels et un

bouton d'urgence À l'extérieur la piscine à couverture solaire le court de tennis clôturé et l'absence de vis-à-vis renforcent le caractère exclusif de la propriété en option une maison de gardien rénovée et une grande grange attenante viennent enrichir ce bien rare Un joyau architectural conjuguant élégance confort et nature une invitation à découvrir un art de vivre hors du commun

# LE BIEN EN DETAIL

Référence : 143  
Ville : GANNAT  
Transaction : Vente  
Type de bien : Propriété  
Prix honoraires : 849 000 €  
Taxe foncière : 3 300 €  
Surface : 288 m<sup>2</sup>  
Terrain : 11200 m<sup>2</sup>  
Exposition : Sud

Nbr de pièces : 10  
Nbr de chambres : 8



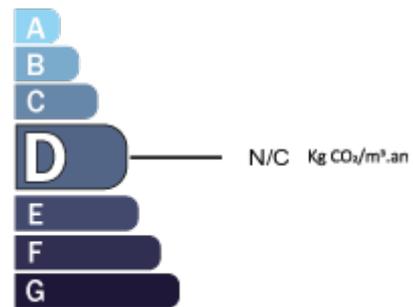
## DIAGNOSTICS DPE - GES

Consommation énergétique  
en KWh/m<sup>2</sup>/an



Émission de gaz à effet de serre  
en Kg éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

\* Dont émissions de gaz  
à effet de serre



## LE BIEN EN PHOTOS





  
**MOBILE IMMO**

159 rue Jean icard  
83700 - Saint Raphael  
Tél. 06 64 89 25 14