

**À quelques pas de Valbonne-
Propriété d'exception en
domaine fermé, à proximité du
golf, 2 maisons d'invités,
piscine, calme absolu**

Opio

Prix de vente : EUR (€) 2'950'000

Présentation

Co-exclusivité Présence remarquable au sein d'une petite résidence privée et très calme avec gardien, à seulement cinq minutes du village de Valbonne et à proximité immédiate du Golf Opio Valbonne. Implantée sur un terrain paysager de 4 465 m² offrant une intimité totale et une exposition plein sud, cette propriété familiale d'exception allie générosité des volumes et raffinement, avec une maison principale de 300 m² aux prestations soignées, une maison d'amis de 93 m² et une seconde maison d'amis de 40 m². Les espaces de réception élégants et généreux de la maison principale comprennent un grand salon ouvrant sur une terrasse couverte de 90 m², ainsi qu'un second salon avec boiseries et cheminée donnant sur une deuxième terrasse. À noter tout particulièrement, la cuisine sur mesure et bien équipée, avec ses meubles peints à la main et sa cheminée de caractère ouvrant sur une cuisine d'été. La maison principale dispose de quatre chambres, dont une suite parentale en rez-de-chaussée avec dressing et salle de bains complète, une chambre actuellement utilisée en bureau, une chambre à l'étage avec salon attenant et terrasse tropézienne, ainsi qu'une chambre avec salle de bains privative au niveau jardin, actuellement aménagée en salle de sport. Au niveau jardin se trouvent également une grande pièce pouvant servir de salle de jeux ou de cinéma, ainsi qu'une cave à vin. La maison d'amis indépendante et entièrement séparée de 93 m² propose deux chambres, un salon, une cuisine entièrement équipée avec coin repas, de nombreux rangements, une salle de bains et deux terrasses. Une seconde maison d'amis de 40 m², avec salon, chambre, salle de bains et terrasse privative, offre une flexibilité remarquable. À l'extérieur, une grande piscine récemment rénovée de 11 m x 4,5 m avec clôture et pool house, de nombreuses places de stationnement et un carport couvert s'inscrivent dans un jardin de grande qualité, avec des arbres majestueux, de larges pelouses et un éclairage extérieur. L'ensemble de la propriété est présenté en parfait état d'entretien. Les toitures ont été récemment refaites. maisons d'invités, exposition sud, piscine, terrain paysager, calme absolu, volumes généreux. Classe énergie : D – Classe climat : D / montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 7 394 € et 10 004 € (année de référence 2023) Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Bien situé dans une zone soumise à l'obligation de débroussaillage. Catherine MACFADYEN Consultante – Agente commerciale E.I. | RSAC : 820 250 199

440.00 m²
Surface

11.00
Pièces

6
Chambres

Galerie



Informations techniques

Transaction

Type	Maison/Villa
Référence	86820738
Disponibilité	À convenir

Surfaces

Pièces	11
Chambres	6
Salle de bain	4
Surface habitable	440 m²

Bâtiment

Construction	1976
Exposition	Sud
Nombre d'étages	2

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

