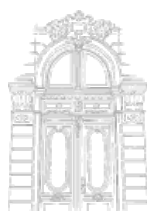


# PONCET & PONCET

*L'Immobilier d'Exception*  
— FRANCE —

CHARME, ESPACE ET TRANQUILLITÉ À 15 MINUTES D'UZÈS



[www.poncet-poncet.com](http://www.poncet-poncet.com)

Exclusive Affiliate of Christie's International

# PONCET & PONCET

*L'Immobilier d'Exception*  
FRANCE

## CHARME, ESPACE ET TRANQUILLITÉ À 15 MINUTES D'UZÈS

### Situation :

En Uzège, dans un petit village viticole situé à 10 km à l'ouest d'Uzès et à seulement 15 minutes de la Place aux Herbes.

### Le bien :

Cette ancienne magnanerie du 17<sup>ème</sup> siècle offre un cadre de vie privilégié, alliant tranquillité et proximité de la ville. Sur une parcelle de 1125 m<sup>2</sup>, la bâtisse en forme de L s'articule autour d'un jardin sans aucun vis-à-vis.

Étalée sur trois niveaux, cette propriété de 542 m<sup>2</sup> a été en grande partie rénovée, avec 241 m<sup>2</sup> habitables déjà remis au goût du jour. Les travaux de rénovation, réalisés avec soin, ont su préserver le charme authentique du lieu, mettant en valeur les portes en bois d'origine et les plafonds voûtés. La propriété, composée de plusieurs parties indépendantes, peut aisément s'adapter à divers projets. Des plans sont disponibles pour la création de quatre gîtes, chacun avec une entrée indépendante. Actuellement, la partie rénovée comprend quatre chambres et deux salles d'eau. D'autres surfaces peuvent être rénovées pour créer des chambres et salles d'eau supplémentaires dans la partie habitation principale (hors gîtes).

Dès l'entrée, au premier étage, une ambiance chaleureuse est créée par une grande cheminée et l'utilisation de matériaux nobles. La cuisine, un harmonieux mélange de pierres et de bois, dispose d'un vaste îlot central sur-mesure orné de portes en chêne et d'un plan de travail en céramique. Les équipements haut de gamme incluent des marques telles que Gaggenau, Neff, et Falcon. Une porte de la cuisine mène à une spacieuse terrasse en pierre de Dordogne et pierre de Vers, offrant une vue sur le jardin et la nature environnante.

La salle à manger, adjacente à la cuisine, a conservé son magnifique sol d'origine et donne accès à une véranda. Le salon de 37 m<sup>2</sup> permet d'organiser un espace détente autour du poêle et un espace TV. À l'autre extrémité de cet étage se trouve la première partie nuit, avec trois chambres, une salle d'eau et un WC séparé. Une partie de ce niveau, côté Est, reste encore à exploiter.

Au deuxième étage, une grande pièce de plus de 35 m<sup>2</sup> peut être utilisée comme bureau, salle de jeux ou chambre d'amis. La suite parentale, avec une chambre de plus de 25 m<sup>2</sup>, dispose d'une terrasse, d'un dressing et d'une vaste salle d'eau avec WC séparé. Ce niveau comprend également une partie à rénover.

En rez-de-jardin, sous les voûtes, une somptueuse piscine en gunite de 7 m x 3,5 m (au brome et chauffée) est entourée de margelles en travertin. Elle est illuminée par deux grandes portes vitrées ouvrant sur un patio/solarium propice à la détente. Les voûtes abritent également une cave à vin, une salle pour ranger les vélos, et plusieurs espaces pouvant être aménagés en gîtes ou chambres d'hôtes.

La consommation a été optimisée grâce à une pompe à chaleur et à l'installation de 24 panneaux photovoltaïques en mai 2024. Un puits permet d'arroser l'ensemble du jardin, parsemé d'essences du Sud telles que figuiers, grenadier, arbousier, et oliviers. Il y a la possibilité d'acheter le mobilier et la décoration en option.

Un excellent primeur se trouve de l'autre côté de la rue et l'arrêt de bus desservant toutes les écoles de la région est à deux minutes à pied.

### Détail du projet activité de tourisme :

Chambre d'hôtes pour 2 personnes : Une chambre, une salle de bains, terrasse privative.

terrasse privative.

Gîte pour 2 personnes : Un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, terrasse privative.

Gîte pour 4 personnes (à l'étage) : Un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains.

Notre avis :

Ce mas est une magnifique maison de famille, offrant des possibilités d'agrandissement, et également la possibilité d'une activité libérale ou touristique. Son emplacement privilégié, à proximité d'Uzès, en fait un excellent investissement.

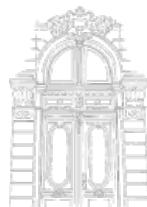
Propriété confiée en exclusivité à Poncet & Poncet - Christie's International Real Estate

Contact : Emilie Crouzet +33 (0)6 95 74 22 06

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Prix : 1 080 000 € FAI

Réf. 1825AGEC PP.



[www.poncet-poncet.com](http://www.poncet-poncet.com)

Exclusive Affiliate of Christie's International