



**Genre de la maison :** Maison de campagne

**Lieu :** Valencia

**Chambres :** 3

**Salles de bains :** 2

**Piscine :** Oui

**Superficie de la propriété :** 282 m<sup>2</sup>

**Surface du terrain :** 13000 m<sup>2</sup>

- ✓ Cheminée
- ✓ Sous-sol
- ✓ produits blancs

- ✓ Énergie solaire
- ✓ Buanderie
- ✓ Partiellement meublé

- ✓ Garage
- ✓ Terrasse



Chalet de campagne (280 m2) avec un entrepôt commercial adjacent (160 m2) construit sur un terrain de 12 957 m2 (15,54 fanegadas) dans la municipalité de Benigánim !

Cette construction de chalet a été approuvée et enregistrée par l'autorité locale d'urbanisme. Il est situé dans un quartier calme d'une beauté naturelle à la périphérie de Benigánim. Idéalement située sur un terrain herbeux clôturé de 6 765 m² planté d'oliviers centenaires et desservi par des routes goudronnées jusqu'à un portail roulant en acier. À seulement 5 minutes en voiture du centre-ville et à seulement 35 minutes en voiture pour profiter des belles plages de sable des stations balnéaires populaires à proximité d'Oliva et de Gandia. Cette propriété est entourée d'une campagne préservée et à seulement 20 minutes à pied vous amène à la gare locale qui est reliée à toute l'Espagne. Le lac Bellús se trouve à proximité, ce qui en fait un sentier idéal pour faire de l'équitation ou simplement promener le chien, accessible directement depuis la porte d'entrée sans routes très fréquentées à traverser. Entièrement légalisé et documenté, le chalet a été construit en 2007 avec des matériaux thermiques de première qualité, combinant une influence majorquaine avec des éléments rustiques.

Idéalement située, Benigánim est une commune de la comarca de Vall d'Albaida dans la Communauté valencienne, située entre les villages de Quatretonda et La Pobla del Duc. Elle compte environ 6 000 habitants, dispose d'un centre médical et de bons commerces, dont 3 grands supermarchés et un marché de fruits et légumes écologiques une fois par semaine sur la place de la ville.

Benigánim était une ville de culte médiévale historique de la dynastie Borgia et est située au sud de la province, à 80 km. de Valence. Il est bien placé, à seulement 45 minutes de l'aéroport de Valence et à un peu plus d'une heure de l'aéroport d'Alicante, relié par un accès autoroutier facile à proximité. La ville possède une gare ferroviaire et se trouve à quelques minutes du principal nœud ferroviaire de la ville voisine de Xàtiva, qui à son tour est reliée au réseau principal desservant Valence et Madrid. La parcelle de la vallée bénéficie d'un climat avec des températures douces toute l'année, la vallée est de renommée internationale pour la culture de fruits rouges, parfaite pour profiter de ses nombreuses activités culturelles, de ses fêtes réputées, de son beau centre ville historique et de sa population chaleureuse.

Cette maison familiale très spacieuse est répartie sur un seul étage, sa surface au sol de 200 m2 est divisée en pièces bien proportionnées et est chaude en hiver et naturellement fraîche en été grâce à son grand volume et son agencement. Une caractéristique remarquable est le grand salon avec son haut plafond voûté aux poutres majorquines créant une sensation d'espace décontractée et ici le sol carrelé en terre cuite a été décoré de manière aléatoire avec des carreaux de biscuit multicolores faits à la main. Importé d'Autriche, ce grand poêle à bois en fonte a été installé dans une haute cheminée en pierre faisant office de point focal. (Il est prévu d'installer une mezzanine en bois avec escalier si vous avez besoin de plus d'espace). Ce salon est relié à une grande salle à manger lumineuse qui bénéficie d'une vue panoramique à 180° sur les montagnes du parc national voisin et constitue une pièce idéale pour recevoir des invités avec une autre cheminée à bois comme élément de coin, encore une fois encastrée dans une pierre naturelle similaire.

Depuis le salon, il y a une grande cuisine attenante, reliée par une arche ouverte en pierre trouvée localement. Cette pièce dispose d'un plafond décoratif avec poutres apparentes en briques voûtées de Majorque et d'un plan de travail en forme de L qui a été découpé dans une grande dalle de marbre italien foncé exclusif. Il y a une unité de stockage en îlot pour préparer à manger ou simplement profiter d'un petit-déjeuner en commun assis sur des tabourets ; Des branchements de service existent pour un lave-linge et un lave-vaisselle ainsi qu'un double évier devant une fenêtre, alimenté en eau chaude par une chaudière murale au butane qui dessert également une cuisinière à gaz intégrée.

La chambre principale dispose également d'un poêle à bois avec une cheminée en pierre naturelle. Une belle armoire double charpentée indépendante en noyer est incluse. Les autres chambres et salles de bains sont reliées par un long couloir aéré et accessibles par des portes en bois naturel. Le passage est encastré avec une cheminée intégrée, prête pour un brûleur à pellets et il y a un accès par un trou d'homme au sous-sol. L'ensemble du chalet est doté de fenêtres et de portes extérieures en pin, vitrées avec du verre feuilleté « antiviol » de 7 mm et soutenues par des poutres de chemin de fer. Des briques à isolation thermique ont été utilisées partout, y compris les cloisons de séparation, ce qui signifie que l'intérieur reste frais sous le chaud soleil d'été sans réel besoin de climatisation et que la même construction offre une bonne isolation pendant les quelques mois d'hiver les plus froids.

Il y a une grande salle de bain équipée d'une baignoire jacuzzi de conception italienne avec eau chaude reliée à une autre chaudière à gaz murale. La deuxième salle de bain dispose d'une douche à l'italienne en pierre décorative et l'eau chaude est fournie par la même chaudière butane indépendante. Le drainage du bâtiment se fait vers une fosse septique écologique à vidange automatique et distante. Un grand mât métallique a été installé pour une éolienne. La propriété est reliée au réseau d'eau de la ville et dispose d'une énergie écologique provenant de panneaux photovoltaïques montés sur le toit ; Ainsi, aucune facture d'énergie à payer !

La propriété offre un sous-sol supplémentaire de 80 m2, avec un sol carrelé. Le sous-sol abrite l'onduleur du panneau solaire et les batteries et est facilement accessible par une porte de garage de plus de 3 m de large. L'espace est parfait pour être converti en un bureau souterrain, un atelier, un gymnase ou simplement comme espace de stationnement dans un garage pour 2 voitures.

Un chemin carrelé en béton facilite l'entretien des égouts et suit le bâtiment jusqu'au grand jardin, qui est principalement aménagé pour couper l'herbe et comprend un parking en gravier et une allée jusqu'à l'entrée fermée par un lourd portail métallique sur roulettes. La porte arrière de la salle à manger mène en bas de quelques marches à un patio carrelé ombragé avec un étang adjacent éclairé et une cascade, idéal pour un barbecue. Une connexion électrique monophasée séparée existe avec un espace carrelé adjacent pour que l'acheteur puisse installer ultérieurement un grand jacuzzi pour 6 personnes sans frais supplémentaires. Depuis cette zone, vous pourrez profiter de vues panoramiques d'est en ouest. Les montagnes lointaines et le paysage agricole environnant constituent un endroit merveilleux et invitent à la détente et à profiter de l'environnement purement méditerranéen. Le ciel nocturne sombre et non pollué offre le divertissement ultime pour l'observation des étoiles pour cette résidence familiale idyllique !

Il y a un entrepôt commercial adjacent de 160 m2, inclus dans le prix demandé !

Cette structure a été approuvée et autorisée par l'autorité locale d'urbanisme. L'entrepôt comprend une haute charpente en métal soudé de 160 m2 avec des murs en briques solides et des fenêtres à ossature métallique protégées par des barres de sécurité ; Le toit est constitué de panneaux sandwich en mousse métallique alambiquée qui abaissent la température thermique en été et sont isolés pour retenir les pertes de chaleur en hiver. Il comprend 4 panneaux de toit en plastique transparent qui fournissent suffisamment de lumière du jour. La structure est reliée au réseau d'eau de la ville et dispose d'une énergie écologique provenant de panneaux photovoltaïques montés sur le toit ; Cet entrepôt peut offrir à l'acheteur une opportunité idéale pour démarrer un modèle économique depuis chez lui !

L'entrée principale est sécurisée par une double porte en acier et dispose d'un quai de chargement offrant un bon accès aux petits camions. L'entrée à l'arrière est équipée d'une porte métallique haute sécurité. De nombreuses étagères de rangement métalliques augmentent l'espace au sol disponible. 2 luminaires suspendus à tubes fluorescents industriels, une antenne TV et une cheminée pour poêle à bois sont inclus. Le bâtiment dispose d'une cabine intégrée avec toilettes, lavabo et douche chaude à l'italienne reliée à une chaudière murale au gaz butane. Le drainage se fait vers une fosse éco-septique à proximité. Il y a un patio en béton ombragé à l'arrière avec un robinet extérieur. Comme alternative à une entreprise commerciale, le bâtiment peut être transformé en une maison individuelle légale de 3 chambres à très faible coût !

L'entrepôt de haute technologie présente un grand potentiel pour diverses entreprises commerciales et est situé à seulement 15 minutes du réseau autoroutier national ; Par exemple, le stockage et la distribution du commerce en ligne ou, par exemple, un hôtel de vacances pour chiens, chats et chevaux. L'entrepôt se prête particulièrement à être transformé en écurie pour chevaux, le centre équestre bénéficiant de kilomètres de randonnées en pleine nature et de trots au bord de la rivière à proximité, sans littéralement aucune route à traverser. D'autant plus que le bâtiment se dresse sur un terrain clôturé de 1 581 m2 et est déjà agréé pour les chevaux. Il y a également un poulailler sécurisé clôturé en maillons de chaîne intégré sur le côté de l'entrepôt, accessible pour l'entretien par des portes en acier. Le pâturage en face de l'entrepôt peut également être clôturé. Il s'agit actuellement d'un pâturage ouvert en triple terrasse de 4 611 m2 bénéficiant d'un approvisionnement en eau sanitaire. Une maison individuelle avec une vue imprenable pourrait être construite sur ce terrain sous réserve de l'approbation du permis de construire !

Un terrain attenant de 4 611 m2 de bon terrain agricole « pâturage » sera INCLUS dans la vente !

