

MAISON AVEC FERME EN PPAM BIO ET GÎTE

265 000€

LA MAISON D'HABITATION

C'est une ancienne maison en pierre refaite en 2015. Elle fait 100m².

Tout est en parfait état : **charpente traditionnelle et couverture, fenêtre en double vitrage.**

L'isolation en laine de chanvre très efficace puisqu'elle permet à la fois une respiration des lieux et une bonne isolation.

L'électricité et la plomberie ont été refaites.

Le **poêle de masse** est idéal : il assure une chaleur très agréable dans l'ensemble de l'habitation et peut être utilisé en cuisinière.

L'intérieur de la maison est fabriqué avec de beaux bois : escaliers en frêne, chêne, sapin.

Nous avons équipé la maison de toilette sèches avec séparateur qui permet de neutraliser les odeurs.

La salle de bain est très cocooning et équipée d'une baignoire bien agréable.

Deux grandes mezzanines sur deux pièces forment quatre espaces qui peuvent être aménagés en chambre ou bureau. Il y a un espace bibliothèque en chêne.

Notre maison est un lieu où **il fait bon vivre**. Son organisation offre plein de possibilités d'aménagement. Elle est idéale pour une famille qui souhaiterait s'installer dans le Livradois-Forez.



LE GÎTE MEUBLE

C'est une ancienne grange qui a été **rénovée en 2015**. Les murs extérieurs sont en pierres. A l'intérieur nous retrouvons des **enduits à la chaux et du bois** : escalier en frêne, peuplier, chêne, sapin... Le tout fait 145m².



Une **cuisine équipée** est ouverte sur la salle à manger et le salon. La pièce à vivre est très agréable et idéale pour des réunions de groupe (familiales, amicales, professionnelles etc...)

Nous proposons **10 couchages** + 4 couchages d'appoints (1 clic-clac + 2 banquettes) équipés de matelas de très bonne qualité et récents (2021), housse anti-punaise, alaises, draps, couvertures, oreillers...

Le gîte est équipé d'une salle de bain et de deux WC (1 au rdc et 1 à l'étage).

L'isolation en laine de chanvre est très efficace.

Le **poêle à granulés** assure ses deux fonctions principales : chaleur agréable dans l'ensemble du gîte et atmosphère conviviale.

Tout est en parfait état : **charpente traditionnelle, toiture, fenêtres en double vitrage, électricité et plomberie refaite.**

Notre gîte est également utilisé pour d'autres activités non touristiques : théâtre, formations diverses etc. Il pourrait héberger d'autres types d'activités culturelles et/ou sociales.

Activité touristique **clé en main** que nous vous proposons avec un potentiel d'accueil de vos projets personnels, la maison d'habitation étant attenante !



La Ferme de la Framboise termine sa **cinquième saison** fin 2023.

Nous **produisons** 25 plantes médicinales et en **cueillons** autant, pour les transformer intégralement en produits que nous revendons en **circuit court** dans les magasins bio, magasins de producteurs, AMAP, sur les marchés, les foires bio et en direct à la ferme. Tout est certifié **AB et SIMPLES**.

La parcelle fait 3710m² avec actuellement la moitié cultivée.

Il y a une petite partie avec des **framboisiers, cassissiers, groseilliers et des arbres fruitiers**: cerisiers, pêchers, poirier, pommiers, châtaigniers, noisetiers, noyer, pruniers...

Il y a également un espace pour accueillir en toute autonomie une personne ou deux dans une petite **caravane, avec attenants WC secs** et douche solaire (rustique).

Il y a une **serre à plants** idéalement située de 20m². Une réserve d'eau de 7m³ est enterrée au niveau de la **source** et une poche de 10m³ est installée en haut du terrain pour irriguer l'été. La source est également connectée à la maison (pour l'hiver).

Nous organisons des **animations** autour des plantes médicinales qui attirent beaucoup de monde de Mai à Septembre.

LA FERME en PPAM BIO



Un atelier d'environ 45m² sert également de **boutique à la ferme**. Il y a un **séchoir** (ventilateur + déshumidificateur compris), une table de tri, deux espaces de travail, une station de lavage et tout le matériel pour effectuer les transformations.

Nous transmettons également **tout le stock de plantes et de produits finis prêts à la vente, les stocks de verreries et autres intrants (vinaigre, terreau, alcool...), le site internet, les étiquettes, le ban de marché...**

Tout pour reprendre l'activité **clé en main** !
Temps de transmission possible après la vente.

ATELIERS ET EXTERIEURS

Le dessous de la maison (la surface du gîte + de la maison) est occupé par trois espaces distincts :

1/ Un espace **cave et buanderie** au dessous de la maison avec le chauffe eau (30m²)

2/ Un espace bricolage + station de lavage dans un garage dont la porte coulisse entièrement (30m²)

3/ Un atelier de plantes aromatiques et médicinales (cf descriptif partie sur la ferme) (45m²)

Nous possédons deux dépendances : **un abri à bois** très pratique et une petite dépendance en pierres qui est actuellement utilisée comme un espace de stockage. Un tout petit carré où sont actuellement stockés pierres et bois fait partie du bien. Le terrain utilisé dans le cadre de l'activité de la ferme en partie est situé à 100 mètres au dessus de la maison, non directement attenant. Il offre un **panorama magnifique sur les Monts du Forez.**

Le **voisinage est très agréable** et désireux d'accueillir une nouvelle famille présente à l'année qui souhaite s'intégrer avec respect et convivialité.



LOCALISATION

Nous sommes dans un hameau avec de supers voisins, un four à pain et sur une commune très sympa, avec **beaucoup d'entre aide et de moments festifs** : Saint Gervais sous Meymont !

Au cœur du **parc naturel régional du Livradois Forez**, Nous sommes situé à 5 minutes d'Olliergues (commerces de proximité, collège, et route principale), 12 minutes de Cunlhat (commerces, plan d'eau...), 20 minutes de Courpière (plus de magasins et services), 25 minutes d'Ambert, 30 minutes de Thiers, **1H de Clermont Ferrand, 1H30 de Saint Etienne, 2H de Lyon.**

