

Maison de caractère avec 4 chambres (212 m), petit jardin et terrasse dans un charmant village.



INFORMATION

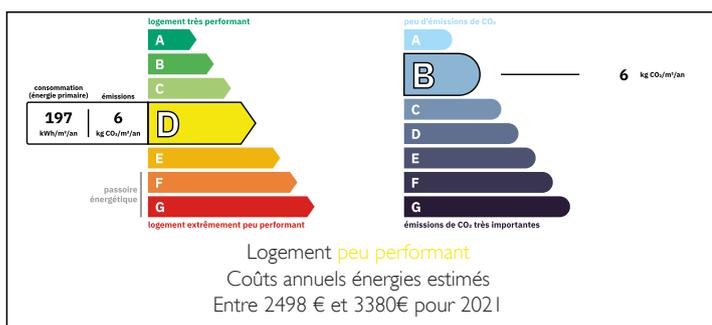
Ville:	Lédénon
Département:	Gard
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	212 m ²
Terrain:	250 m ²

RÉSUMÉ

Cette maison en pierre avec un espace extérieur et un potentiel commercial peut être une maison de vacances ou une résidence permanente. Elle est située au centre d'un village charmant avec boulangerie, commerce de proximité, restaurants.

Merveilleuse région pour tous les sports - kayak, randonnée, vélo, équitation ou le golf sont à proximité. A seulement 7 km de l'historique Pont du Gard, à 20 km de la ville médiévale d'Uzès avec son célèbre marché, idéalement situé pour les liaisons avec les aéroports et les gares TGV de Nîmes (25 km) ou Avignon (25 km). A 10 km de l'autoroute A9.

DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



DESCRIPTION

La maison offre au rez-de-chaussée :

- 2 caves indépendantes (chacune de 70 m²)
- Entrée principale avec escalier menant au 1er étage

Au 1er étage :

- Séjour avec cheminée (20 m²)
- Salle à manger (21 m²)
- WC
- Cuisine entièrement équipée (24 m²) ouvrant sur le jardin privé (65 m²) avec d'oliviers
- 1ère chambre (15 m²)
- Salle de bain avec douche et baignoire (11 m²)
- WC
- 2ème chambre (17 m²) avec sa propre terrasse

Au 2ème étage :

- 3ème chambre avec salle de bain et WC (19 m²)
- 4ème chambre spacieuse (27 m²) avec sa propre salle de bain (8 m²), WC et mezzanine (12 m²) et terrasse ensoleillée sur le toit (24 m²) avec vue sur le village.
- Grenier spacieux avec mezzanine (50 m²) à aménager.

Facilement à louer tout la maison ou seulement 2 chambres indépendantes au 2e étage.

Climatisation réversible.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **800 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES