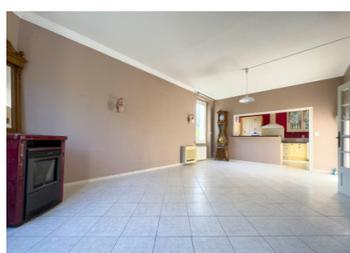


NYONS, maison bourgeoise, terrasse, jardin, garage, fort potentiel, parfait pour famille ou investisseur



## INFORMATION

Ville:	Nyons
Département:	Drôme
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	240 m <sup>2</sup>
Terrain:	550 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

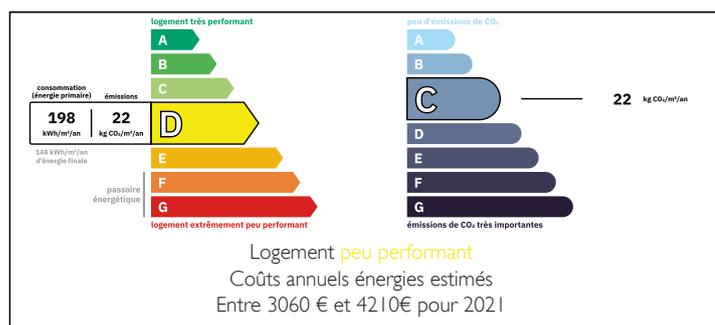
Au cœur du centre-ville de NYONS, dans un cadre ensoleillé toute l'année, cette charmante maison des années 1920 offre une surface habitable totale de 240 m<sup>2</sup> et un large éventail de possibilités selon votre projet (possibilité de revenus locatifs).

Surface idéale pour créer un lieu de vie chaleureux et sécurisé afin d'accueillir des personnes âgées autonomes, jeunes retraités ou pour un projet intergénérationnel.

Elle allie le cachet de l'ancien à un confort moderne permettant d'obtenir un bon classement énergétique.

À deux pas du marché provençal, des commerces et des sentiers de randonnée, profitez d'un environnement idéal entre ville et nature avec un fort potentiel touristique.

## 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

Cette spacieuse maison de caractère offre la possibilité d'avoir une partie habitation principale de 150 m<sup>2</sup> sur deux niveaux plus deux logements indépendants.

Implantée sur 550 m<sup>2</sup> de terrain, elle est dotée d'un garage et d'un atelier.

Le logement principal se situe aux premier et deuxième étages (accès possible par ascenseur).

Le séjour et la cuisine ouvrent sur une grande terrasse véranda et un jardinet, à l'arrière de la maison.

La maison est en bon état général avec des pièces spacieuses et lumineuses. Elle offre une ambiance chaleureuse.

Les grandes ouvertures apportent beaucoup de lumière.

Chauffage central gaz de ville, climatisations réversibles et poêle à granulés.

Rez-de-chaussée, côté sud, niveau cour, avec accès indépendants :

- un studio de 50 m<sup>2</sup> comprenant un salon, une cuisine équipée, un cellier, une chambre et une salle d'eau avec WC.

- Un espace de 40 m<sup>2</sup> à terminer d'aménager selon les besoins.

Aux 1er et 2ème étages, traversant nord et sud, habitation principale d'environ 150 m<sup>2</sup> :

1er étage, avec possibilité d'accès par ascenseur :

- terrasse véranda de 17 m<sup>2</sup> ouvrant sur le jardin plus un atelier

- Cuisine équipée ouverte : 17 m<sup>2</sup>

- Salle à manger : 26 m<sup>2</sup>

- Salon : 16 m<sup>2</sup>

- Chambre avec salle d'eau et WC : 12 m<sup>2</sup>

Nombreux rangements

2ème étage :

- Palier : 5,70 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 2500 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES