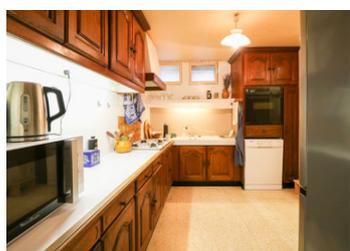


## Charmante maison de village en pierre sur 3 niveaux au cœur du village médiéval de Lussan

EXCLUSIF



## INFORMATION

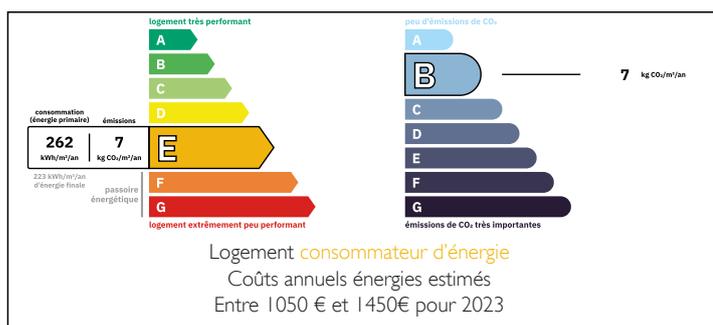
Ville:	Lussan
Département:	Gard
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	79 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Nichée au cœur de Lussan, l'un des plus beaux villages médiévaux de France, cette maison en pierre pleine de caractère s'élève sur trois niveaux, offrant un refuge authentique et enchanteur.

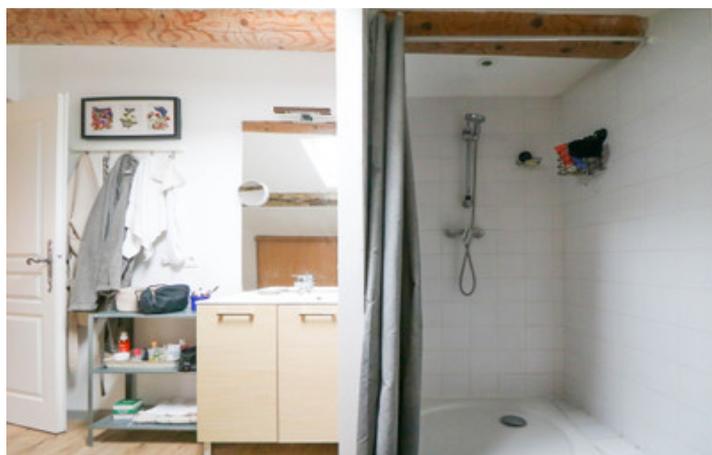
Un pied-à-terre idéal, facile à fermer et à entretenir, avec un excellent potentiel locatif. Perché sur une colline douce, Lussan offre des vues à couper le souffle, des ruelles pavées et une atmosphère paisible, mais vivante, avec des restaurants, un bureau de poste et toutes les commodités essentielles. À seulement 15 km d'Uzès, le village est entouré de superbes sentiers de randonnée et de pistes cyclables, parfaits pour explorer la beauté préservée de la Provence. Nîmes (40 km) et Avignon (50 km), avec leurs gares TGV et leurs aéroports, garantissent un accès facile.

## 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

À l'intérieur, cette maison marie charme historique et confort moderne :

Rez-de-chaussée :

- Un salon/salle à manger chaleureux avec une cheminée traditionnelle, parfait pour des soirées conviviales
- Une cuisine entièrement équipée
- Une salle d'eau et un WC séparés

Premier étage :

- Une chambre cosy
- Un bureau, idéal pour le télétravail ou un espace de couchage supplémentaire

Deuxième étage :

- Une charmante deuxième chambre avec mezzanine, récemment rénovée, offrant un espace de couchage supplémentaire
- Une salle de bains avec douche et WC

La maison est équipée de nouveaux radiateurs électriques en céramique, ainsi que d'un poêle à bois, assurant un confort optimal en toute saison.

Avec son histoire riche, son cadre exceptionnel et son charme indéniab, cette maison est une rare opportunité d'acquérir un petit bijou au cœur de la Provence.

-----

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: 500 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES