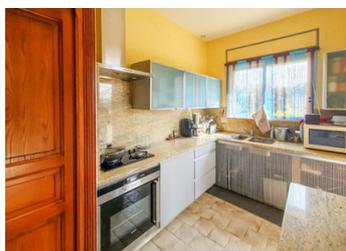


Villa de plain-pied avec piscine, garage et studio indépendant dans un charmant village près du Pont du Gard.



INFORMATION

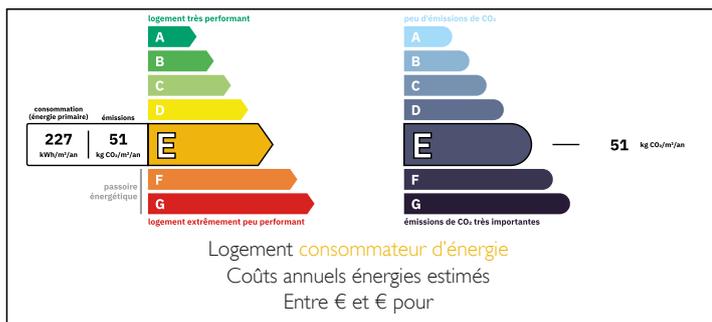
Ville:	Vers-Pont-du-Gard
Département:	Gard
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	173 m ²
Terrain:	2267 m ²



RÉSUMÉ

Située dans un charmant village provençal, cette belle maison de caractère allie charme traditionnel et confort moderne. Nichée sur un terrain paysager de 2267 m², elle offre une intimité totale avec une piscine de 13x6m et un studio attenant de 50 m². À seulement quelques minutes à pied des commerces locaux (boulangerie, pharmacie, bar, restaurants) et à moins de 10 minutes en voiture de l'autoroute A9, la propriété bénéficie d'un emplacement privilégié : à 15 km d'Uzès, 25 km d'Avignon et 30 km de Nîmes avec des connexions vers les aéroports et les gares TGV. Moins d'une heure de la mer. Profitez d'un environnement exceptionnel à proximité du Parc naturel des Gorges du Gardon et du célèbre Pont du Gard.

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 :

- Séjour : Spacieux (48 m²) et lumineux avec un insert cheminée et de grandes baies vitrées donnant sur la piscine et le jardin.
- Cuisine : Entièrement équipée avec un pratique cellier.
- 3 chambres avec placard intégré, dont une avec salle d'eau attenante (14 m², 12 m² et 10 m²).
- Buanderie : Fonctionnelle et bien organisée.
- Salle de bain : Avec baignoire.

Studio indépendant : 50 m² avec mezzanine, idéal pour recevoir des invités ou générer un revenu locatif.

Espace extérieur : Piscine 13x6m, jardin paysager, sans vis-à-vis.

Dépendances : Garage, puits privé, grand abri voiture.

Caractéristiques et atouts supplémentaires :

Chauffage central

Quartier calme et résidentiel

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: 1800 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES