

Hauteurs de NYONS, pleine nature, propriété avec dépendances, environnement rare et privilégié



## INFORMATION

Ville:	Nyons
Département:	Drôme
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	62 m2
Terrain:	42000 m2



## RÉSUMÉ

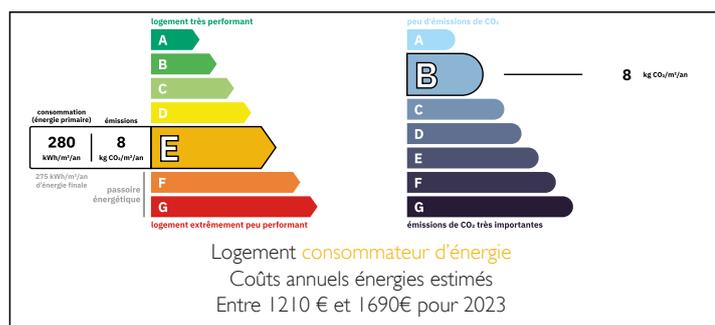
Implantée sur 4 hectares de terrain arboré, en partie de chênes truffiers et d'oliviers, cette propriété est composée d'une maison ancienne et de deux dépendances en pierre.

Située dans un environnement préservé, elle bénéficie d'un calme absolu, idéal pour les amateurs de nature et de tranquillité. Sa position dominante lui permet de jouir d'un cadre exceptionnel.

La maison offre une surface habitable de 62 m2 + greniers aménageables, caves et garage, avec possibilité d'agrandissement. A cela s'ajoutent une ancienne bergerie de 65 m2 sur deux niveaux et une dépendance en pierre de 25 m2.

La maison et la bergerie sont alimentées en eau de source (raccordement eau du réseau possible).

## 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

Le potentiel d'aménagement est important : la maison avec ses caves et greniers peut être transformée selon vos envies, avec la possibilité de créer de nouvelles ouvertures et communications entre les pièces pour valoriser les volumes et de faire une extension.

Chauffage par poêle à granulés qui alimente les radiateurs, insert et cheminée. Les fenêtres de la maison et du grenier sont dotées de double vitrage. La toiture a été isolée récemment.

Maison principale : (SH 62 m<sup>2</sup>)

REZ DE JARDIN :

Garage : 22 m<sup>2</sup>

Cave 1 : 15 m<sup>2</sup>

Cave 2 : 11 m<sup>2</sup>

Cave 3 + grenier avec isolation : 17 m<sup>2</sup>

Petite serre : 4 m<sup>2</sup>

RDC

Entrée avec cheminée : 12,40 m<sup>2</sup>

Cuisine / salle à manger : 17 m<sup>2</sup>

Terrasse

Chambre 1 : 10 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 10,30 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 4,20

WC : 1,20

Débarras : 5 m<sup>2</sup>

GRENIER (raccordé à l'électricité) surfaces au sol :

Pièce 1 avec fenêtre : 16 m<sup>2</sup>

Pièce 2 sans fenêtre : 12 m<sup>2</sup>

Pièce 3 avec fenêtre : 17 m<sup>2</sup>

Dépendance 1 : ancienne bergerie : 65 m<sup>2</sup> sur deux niveaux + mezzanine

Dépendance 2 : 25 m<sup>2</sup> + mezzanine

Le terrain, piscinable, comprend environ 1 ha de chênes truffiers, plusieurs sources, un puits.

Le centre ville de NYONS et les commerces sont à

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **416 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES