LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

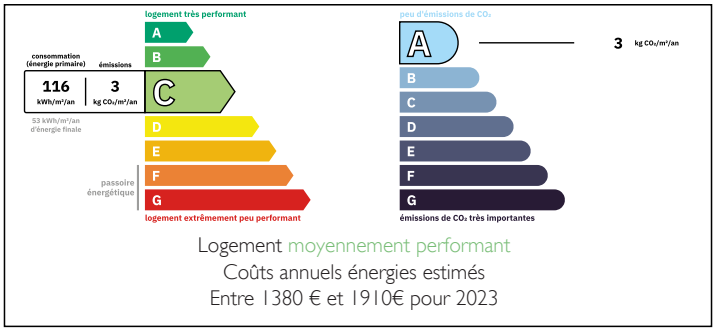
Ref: A37943RSI30

Prix: 1 225 000 EUR
honoraires charge vendeur

Deux villas avec piscine à Aigues-Mortes – Idéal famille ou revenu locatif, proche plages et marina.

EXCLUSIF

DPE



Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 1380 € et 1910€ pour 2023

INFORMATION

Ville:	Aigues-Mortes
Département:	Gard
Ch:	7
SdB:	3
Surface:	300 m2
Terrain:	2033 m2

RÉSUMÉ

Nichée au cœur de la Camargue, Aigues-Mortes est une cité médiévale fortifiée classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. À seulement 30 minutes de Montpellier et 40 minutes de Nîmes, elle offre un charme et une accessibilité exceptionnels. La propriété est située dans un quartier prisé, à proximité du port de plaisance, des commerces et des axes routiers, offrant un cadre paisible et privé, sans aucun vis-à-vis. Avec son architecture historique, son marché animé et sa proximité avec la Méditerranée, Aigues-Mortes est une destination prisée, tant pour les vacances que pour une résidence principale.

Informations générales :

- 2 villas individuelles (151,40 m² et 149 m²)
- Total : 7 chambres, 3 salles de bains, 4 WC
- 1 garage, parking couvert et terrasses
- Années de construction : 1988 et 2003
- Aménagement pratique pour une vie de plain-pied

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.

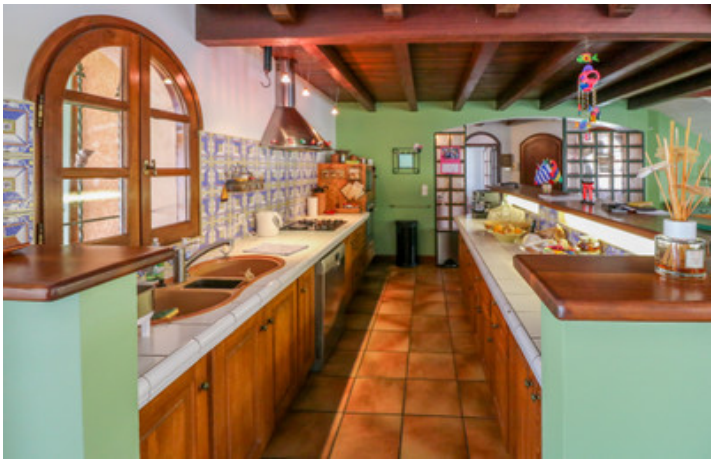
Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A37943RSI30 Prix: 1 225 000 EUR
honoraires charge vendeur



TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**5000 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Villa 1 (environ 149 m² – construite en 1988)
Cette charmante villa offre un agencement pratique et chaleureux :

- Entrée par une véranda lumineuse avec baies vitrées coulissantes
- Hall d'entrée desservant :
  - Séjour ouvert avec une belle cheminée en pierre et une cuisine entièrement équipée
  - Escalier menant à une mezzanine avec bureau et salon TV
  - Deuxième véranda spacieuse donnant sur le jardin et la piscine
- 3 chambres confortables avec placards intégrés
- Salle de bains avec douche à l'italienne et double vasque
- Buanderie séparée
- Grand garage avec nombreux rangements et accès intérieur
- Terrasse privée

Villa 2 (environ 151,40 m² – construite en 2003)
Une maison bien conçue alliant confort et fonctionnalité :

- Spacieux séjour avec vue sur le jardin
- Cuisine moderne séparée
- Buanderie
- Bureau (possibilité de 4e chambre)
- Chambre d'amis
- Salle d'eau avec WC
- Deuxième salon ouvert sur le jardin et la piscine
- Premier étage :
  - Suite parentale avec salle de bains (baignoire), dressing et WC
  - Solarium de 28 m² avec vue dégagée sur le jardin
- Abri voiture couvert et multiples terrasses

Extérieur
Un extérieur exceptionnel conçu pour les loisirs et l'intimité :

- Plus de 2 000 m² de jardin paysager arboré
- Spectaculaire piscine de 15 × 7 m avec cascade et éclairage d'ambiance
- Plusieurs terrasses pour profiter du soleil ou de