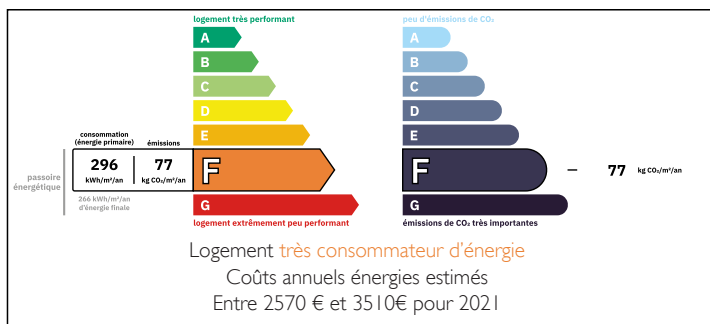


Une villa très bien entretenue dans un environnement calme avec joli jardin, garage et cuisine d'été.



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Nyons
Département:	Drôme
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	71 m <sup>2</sup>
Terrain:	611 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Magnifique villa rénovée au cœur de Nyons, au bord de la rivière Eygues. Idéalement située à quelques pas du célèbre marché hebdomadaire et de toutes les commodités du centre-ville, cette charmante villa de plain-pied offre un cadre de vie paisible et verdoyant. Nichée à l'arrière d'un superbe jardin paysager, elle dispose d'une spacieuse cuisine d'été et d'un garage privé.

De dimensions modestes mais parfaitement agencée, la maison permet de savourer toute la convivialité d'un apéritif provençal tout en profitant d'un environnement calme et d'un accès immédiat à la vie animée de Nyons. Très recherchée, cette propriété offre une vue dégagée sur les montagnes environnantes, avec des coins ensoleillés ou ombragés à tout moment de la journée.

Rénovée avec soin, elle bénéficie de prestations modernes : double vitrage récent, installation électrique refaite, fibre optique et des espaces chaleureux, idéals pour y...

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

Dès l'entrée, la parcelle offre une véritable oasis de verdure où règnent calme et air pur de Nyons. En excellent état, la maison est prête à vous accueillir : il ne reste plus qu'à poser vos valises.

L'entrée mène à deux belles pièces de vie lumineuses : une salle à manger conviviale et un salon spacieux. La cuisine moderne, entièrement équipée et séparée par des parois vitrées, permet de cuisiner tout en partageant des moments avec vos invités.

L'espace nuit comprend deux chambres au nord, garantes de fraîcheur et de tranquillité, une grande salle d'eau rénovée avec douche à l'italienne, ainsi qu'un WC indépendant. Un espace technique de 17,5 m<sup>2</sup>, accessible depuis l'extérieur, offre un beau potentiel pour créer une troisième chambre avec salle d'eau.

À l'extérieur, le jardin séduit par sa cuisine d'été ombragée avec toilettes, idéale pour la détente. Une terrasse exposée sud invite aux repas en plein air, tandis que le terrain permet l'installation d'une piscine. Garage et stationnements à proximité complètent ce bien aux multiples atouts.

Vivre à Nyons est un véritable privilège. La ville offre une vie animée toute l'année avec ses marchés, festivals, restaurants, cinéma en version originale, commerces, services médicaux et établissements scolaires accessibles à pied.

Idéalement située, Nyons se trouve à environ 1h30 des stations de ski et 2h de la Méditerranée, permettant de profiter aussi bien de la montagne que de la mer. L'autoroute A7 est accessible en 30 minutes par de superbes routes traversant villages et vignobles.

Bénéficiant d'un microclimat...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1229 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES