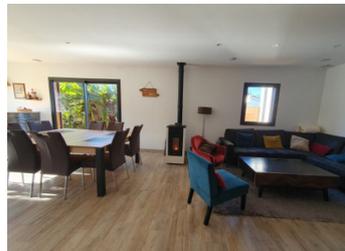


Villa moderne d'architecte avec piscine dans un cadre paisible.



## INFORMATION

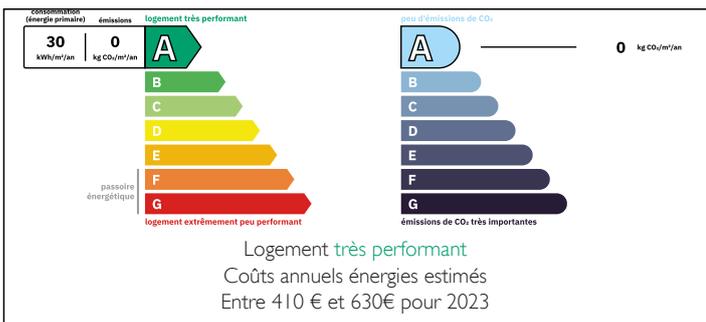
Ville:	Les Angles
Département:	Gard
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	143 m <sup>2</sup>
Terrain:	403 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Située dans le quartier résidentiel paisible des Angles, cette villa moderne d'architecte offre un mélange rare de confort, d'efficacité et de praticité. Nichée sur un terrain de 400 m<sup>2</sup>, elle se trouve à seulement 200 mètres des transports en commun reliant directement le centre-ville d'Avignon. La gare TGV est à moins de 10 minutes, et l'autoroute A9 à seulement 15 minutes, offrant un accès rapide à Montpellier, à la côte méditerranéenne, ainsi qu'à l'autoroute A7 vers le nord. Avec ses finitions haut de gamme, ses espaces généreux baignés de lumière et son cadre calme sans vis-à-vis, cette propriété est idéale pour une famille ou des professionnels à la recherche d'un mode de vie moderne au cœur culturel de la Provence.

## 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

- Séjour spacieux de 55 m<sup>2</sup> avec grandes baies vitrées et poêle à granulés
- Cuisine moderne ouverte, entièrement équipée et récemment installée
- 4 chambres au total
  - Dont une suite parentale au rez-de-chaussée avec salle d'eau privative
  - À l'étage :
    - 3 chambres supplémentaires
    - Une salle de bains familiale moderne
    - Un WC indépendant

### Terrasses & Espaces extérieurs :

- Terrasse au rez-de-chaussée exposée plein sud avec accès direct à la piscine
- Deuxième terrasse à l'étage, idéale pour les bains de soleil
- Jardin paysager facile d'entretien

### Confort & Équipements :

- Climatisation réversible via pompe à chaleur
- Chauffe-eau thermodynamique pour une meilleure efficacité énergétique
- Performance énergétique élevée : classement A
- Double vitrage et excellente isolation dans toute la maison
- Aucun vis-à-vis, intimité totale garantie

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **1836 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>