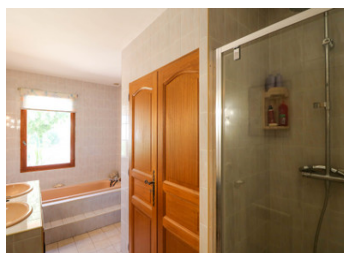
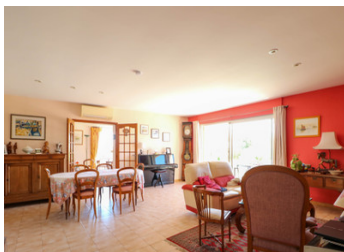


Charmante villa avec vue imprenable, piscine, jardin paysager et maison d'amis indépendante à proximité d'Uzès

EXCLUSIF



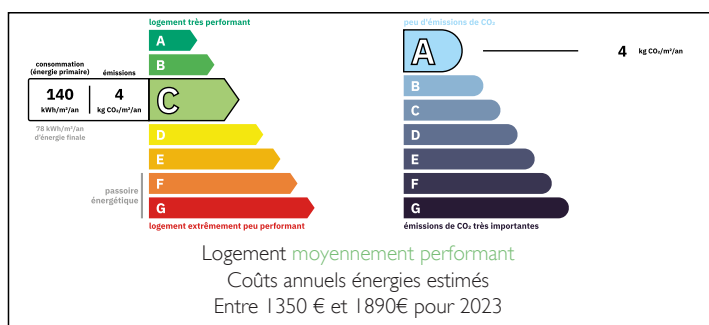
INFORMATION

Ville:	Saint-Maximin
Département:	Gard
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	210 m2
Terrain:	1800 m2

RÉSUMÉ

Idéalement située dans un joli village à seulement 6 km d'Uzès. Cette élégante villa offre un parfait équilibre entre confort, charme et potentiel d'investissement. Construite en 1990, la propriété bénéficie d'un environnement paisible en lisière de garrigue, sans vis-à-vis et avec de jolies vues dégagées. Le village dispose de toutes les commodités essentielles : deux restaurants, école, poste, courts de tennis, et est entouré de sentiers de randonnée et de pistes cyclables. Le Pont du Gard, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, se trouve à seulement 9 km, tandis que les liaisons TGV et aéroports sont facilement accessibles via Nîmes (30 km) ou Avignon (40 km). L'autoroute A9 est à 15 km. Que ce soit comme résidence principale, maison de vacances ou investissement locatif, cette propriété représente une opportunité rare proche d'Uzès.

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 données 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 principale (140 m²) de plain-pied comprend :

- Entrée principale
- 1ère chambre
- Bureau (pouvant servir de 2ème chambre)
- WC séparé
- Salle de bain avec baignoire et douche
- Séjour ouvert avec poêle à bois et terrasse donnant sur le jardin avec piscine
- Cuisine entièrement équipée avec accès direct
- Buanderie pratique
- Garage avec accès direct
- Suite parentale avec placards intégrés et salle d'eau/WC privés
- Deuxième salon avec mezzanine (idéal bureau ou couchage d'appoint) avec terrasse avec cuisine d'été.

Mazet en pierre (70 m²), avec fort potentiel locatif, entrée indépendante et terrasse privée avec barbecue, comprenant :

- Spacieux séjour avec cheminée ouverte
- Cuisine
- Salle d'eau avec douche et WC
- Chambre

Annexes et extérieurs :

- Local technique pour la piscine
- Abri de jardin

Jardin paysage, arbore avec les oliviers.

Atouts techniques et pratiques :

- Panneaux solaires récents pour une meilleure efficacité énergétique
- Facile à louer en saisonnier ou en longue durée
- Environnement sécurisé et intime

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: 2000 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES