

Maison de village de caractère rénovée avec spa, terrasses et potentiel locatif près du Pont du Gard.



## INFORMATION

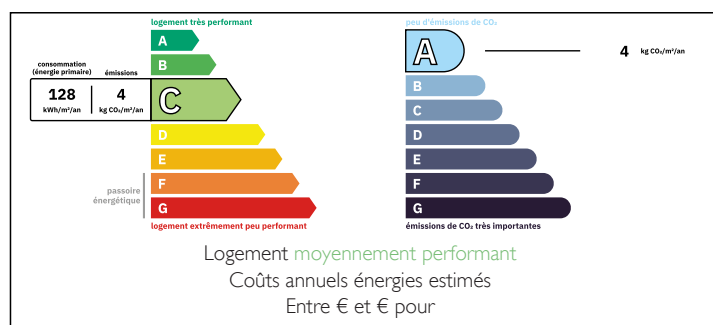
Ville:	Lédénon
Département:	Gard
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	202 m <sup>2</sup>
Terrain:	180 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Idéalement située entre Nîmes et le Pont du Gard, dans un charmant village avec toutes commodités, cette magnifique maison de village rénovée allie authenticité et confort moderne. Offrant environ 200 m<sup>2</sup> habitables, la propriété séduit par ses murs en pierres apparentes, ses poutres, son toit-terrasse fleuri avec spa ainsi que son patio intérieur avec bassin.

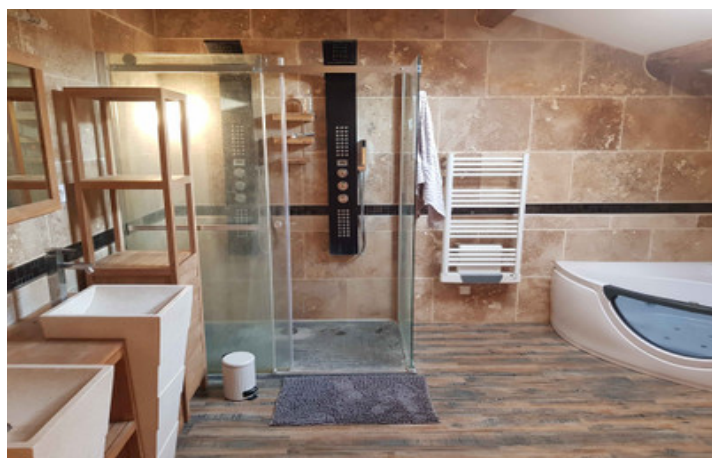
La maison offre une grande flexibilité d'utilisation, aussi bien comme vaste résidence familiale que comme bien à fort potentiel locatif grâce à son appartement indépendant. Située à seulement 15 minutes de Nîmes et de ses gares TGV, à 5 minutes du Pont du Gard, à 25 minutes d'Uzès et à proximité d'Avignon, de la Camargue, des Alpilles et des plages méditerranéennes, cette propriété bénéficie d'une situation idéale pour le tourisme et la location saisonnière.

## 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

Cette charmante maison de village rénovée offre environ 200 m<sup>2</sup> habitables répartis sur plusieurs niveaux.

Au rez-de-chaussée : appartement T2 indépendant (environ 45 m<sup>2</sup>)

- Cuisine équipée ouverte sur le séjour
- 1 chambre
- Salle d'eau
- Terrasse privative

Idéal pour :

- Recevoir famille et amis
- Location saisonnière
- Espace indépendant

Au premier étage : habitation principale comprenant

- Spacieux salon avec poêle à bois
- Balcon
- Cuisine entièrement équipée avec îlot central
- Salle à manger
- 3 chambres
- Salle d'eau avec WC
- Dressing
- Buanderie

Au deuxième étage : superbe suite parentale comprenant

- Grande salle de bains
- Baignoire balnéo
- Accès à la magnifique terrasse sur le toit
- Espace spa / jacuzzi
- Vue dégagée sur les toits du village

-----

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: 700 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES