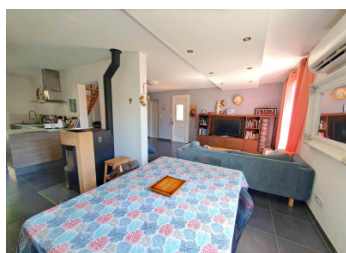
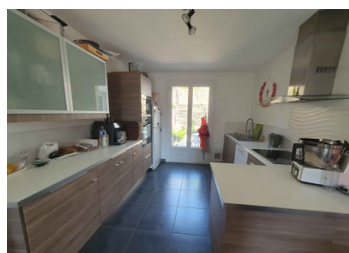


Maison de caractère entièrement rénovée avec vue panoramique, piscine et potentiel locatif.



INFORMATION

Ville:	Laudun-l'Ardoise
Département:	Gard
Ch:	5
SdB:	1
Surface:	141 m ²
Terrain:	630 m ²

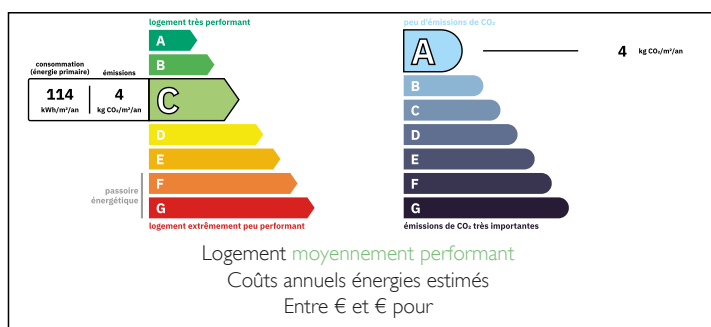


RÉSUMÉ

Implantée sur un terrain en restanques bénéficiant d'une position dominante, cette superbe maison rénovée avec soin séduit par ses volumes généreux et sa vue imprenable sur le village et la vallée environnante. Offrant un cadre de vie privilégié, elle allie confort moderne et charme authentique.

Située dans un village prisé offrant tous les commerces et services, à seulement 20 minutes des autoroutes A9 et A7 et à 30 minutes d'Avignon et de sa gare TGV, cette propriété de qualité constitue une opportunité rare pour ceux qui recherchent espace, confort et douceur de vivre dans le sud de la France.

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

Dès l'entrée, vous découvrirez une belle pièce de vie lumineuse composée d'un salon chaleureux, d'une salle à manger conviviale agrémentée d'un poêle à granulés et d'une élégante cuisine équipée ouvrant sur un agréable espace extérieur ombragé, idéal pour les repas d'été. Le rez-de-chaussée accueille également une spacieuse suite parentale avec dressing et salle d'eau privative avec WC, ainsi qu'une buanderie, des toilettes indépendantes et une véranda précédant l'entrée principale.

À l'étage, quatre autres chambres et une salle d'eau avec WC offrent tout l'espace nécessaire pour accueillir une grande famille ou recevoir confortablement famille et amis. Une climatisation réversible par pompe à chaleur assure un confort optimal en toute saison.

À l'extérieur, la propriété dispose d'un vaste abri voiture ainsi que de deux places de stationnement sécurisées. Sur la partie haute du terrain, accessible également par une seconde voie communale, vous profiterez d'un remarquable espace détente comprenant une piscine de 4 x 8 m, un pool house avec cuisine d'été, un solarium et une vue panoramique exceptionnelle sur le village et toute la vallée.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2330 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

Un ancien garage, déjà équipé de fenêtres, présente un beau potentiel d'aménagement en studio indépendant ou en logement d'appoint, idéal pour un projet de location saisonnière dans ce secteur particulièrement recherché.

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