

Immaculée villa de 4 chambres avec piscine, garage et jardin privé entièrement clôturé, ORANGE.



INFORMATION

Ville:	Orange
Département:	Vaucluse
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	204 m2
Terrain:	6723 m2

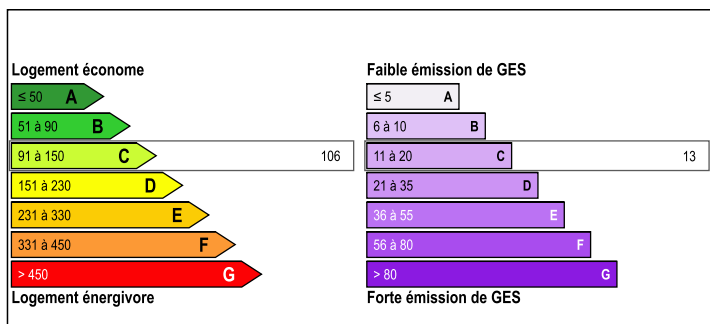


RÉSUMÉ

25 MINUTES D'AVIGNON : Somptueuse villa de prestige située dans un environnement enchanteur, accessible depuis une allée majestueuse de cyprès florentins offrant une ambiance digne de la Toscane. Baignée d'une lumière naturelle exceptionnelle grâce à son exposition plein sud, cette propriété est un véritable havre de paix.

Idéalement située à seulement 1 heure de l'aéroport international de Marseille, à 1h15 des plages de la mer Méditerranée, à 25 minutes d'Avignon et de sa gare TGV, et à 2h30 des stations de ski alpines, cette propriété offre un accès privilégié à toutes les commodités. De plus, vous pourrez rejoindre les premiers TGV en gare d'Orange en seulement 10 minutes et les autoroutes A7/A9, offrant une situation géographique idéale. Cette villa confortable et d'exception est un véritable bijou niché au cœur d'un cadre idyllique.

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3432 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Dès l'entrée, vous serez séduits par le très grand séjour lumineux agrémenté d'une cheminée, offrant une vue imprenable sur une immense terrasse (dont 1 partie couverte) et une magnifique piscine traditionnelle 12*5 traitement sel avec volet roulant intégré, accompagnée d'un spacieux pool-house au cœur d'une végétation luxuriante aidée par un arrosage automatique par forage. La suite parentale au rez-de-chaussée, avec sa salle de bains (baignoire balnéo + douche) et son vaste dressing, crée un espace nuit indépendant des 3 autres chambres, dont 2 à l'étage avec une salle d'eau et wc indépendant. La plus grande des chambres, résultat de la fusion de deux anciennes chambres, offre un potentiel supplémentaire pour les réaménager selon vos besoins. Les 2 chambres au rez-de-chaussée, dotées de leur propre accès extérieur, peuvent également être transformées en chambres d'hôtes, offrant ainsi une opportunité de valorisation. La cuisine équipée et spacieuse donne accès aux garages, à une buanderie et à un deuxième salon/véranda ouvrant sur une terrasse ombragée par une ravissante treille végétale.

La propriété dispose également de 2 autres garages et d'un abri voiture.

Les équipements haut de gamme tels que l'adoucisseur d'eau, l'aspiration centralisée, la pompe à chaleur air/air avec climatisation réversible et le chauffage au gaz avec plancher chauffant viennent compléter les prestations de cette villa d'exception

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