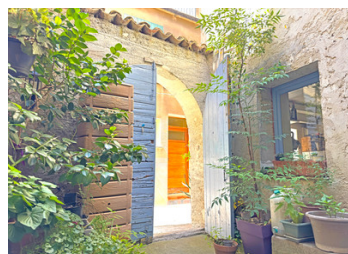


NYONS, charmante maison de ville , 2 spacieuses terrasses, une jolie cour intérieure et un atelier



INFORMATION

Ville:	Nyons
Département:	Drôme
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	96 m2
Terrain:	45 m2

RÉSUMÉ

Idéalement située en plein centre-ville, cette jolie maison de 96 m2 bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, alliant tranquillité, confort et proximité immédiate de toutes les commodités.

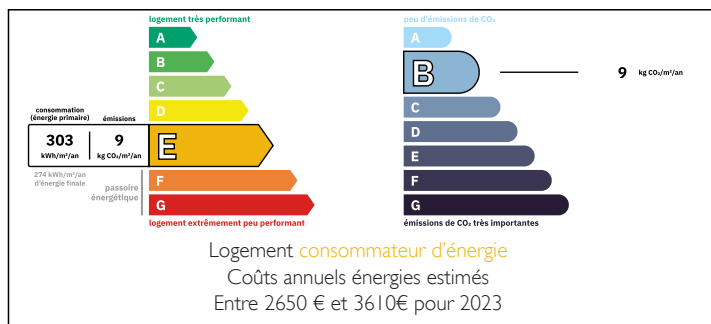
Elle est parfaite pour une résidence principale ou secondaire.

Elle offre également un fort potentiel pour un investissement locatif, idéale pour être exploitée en gîte grâce à son charme et à sa situation centrale.

Les 5 pièces principales sont réparties sur 3 niveaux avec la possibilité de n'utiliser que le RDC et le premier pour la vie quotidienne.

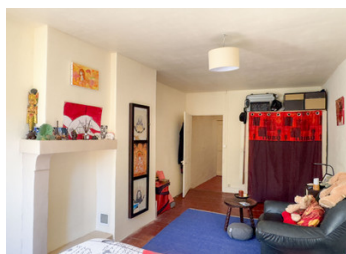
Elle dispose de plusieurs extérieurs : une terrasse semi couverte, une terrasse solarium offrant une vue imprenable sur les collines et le clocher de l'église. A cela s'ajoutent une cour intérieure, véritable oasis de verdure et de fraîcheur naturelle, juste au niveau de la cuisine et un atelier pouvant facilement être transformé en pièce...

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: 465 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Chauffage par poêle à granulés avec répartition de chaleur aux étages supérieurs. Fenêtres double vitrage bois.

Electricité aux normes, absence d'amiante.

Exposition sud-est et sud-ouest.

Les 3 extérieurs permettent de profiter des différents moments de la journée selon les saisons : une terrasse semi couverte sud-est, une terrasse solarium avec une très belle vue sud-ouest et une cour intérieure, sans vis à vis, au niveau de la cuisine / coin repas.

Possibilité d'aménager l'atelier en cuisine d'été ou pièce supplémentaire.

Au rez de chaussée :

Cour intérieure : 14 m² + atelier indépendant avec lavabo : 16 m²

Cuisine / coin repas - SE / SO ouvrant sur la cour intérieure : 16,70 m²

Buanderie / cellier : 4 m²

Cave voûtée : 8,40 m²

1^{er} :

Salon ou chambre - SE / SO : 17 m²

Chambre 1 avec dressing - SE : 16,20 m²

Salle de bains : 3,45 m²

WC : 1,55 m²

2^{ème} :

Chambre 2 - SE / SO : 17,60 m²

Chambre 3 : 12,80 m² avec accès terrasse

Terrasse SE : 16 m²

3^{ème} :

Rangement soupente (combles) : 8 m²

Terrasse - SO avec vue panoramique : 15 m²

Possibilité de s'approcher de la maison pour décharger la voiture. Places de parking à env. 100 M.

Écoles primaires, collège et lycée à 5 mn à pied.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :