LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A38627RSI30

Prix: 279 000 EUR
honoraires charge vendeur

Charmante maison de village en pierre de 120 m avec piscine, près d'Uzès & Nîmes

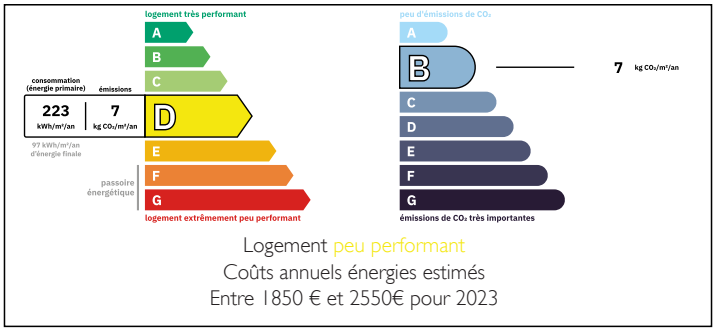
INFORMATION

Ville:	Sainte-Anastasie
Département:	Gard
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	109 m2
Terrain:	222 m2

RÉSUMÉ

Située au cœur de Russan, un village pittoresque et recherché, idéalement placé entre Uzès, Nîmes et Alès, cette charmante maison en pierre offre un parfait équilibre entre le caractère provençal et le confort moderne. Russan est réputé pour son environnement naturel, son atmosphère paisible et sa proximité avec la rivière Gardon — un cadre idéal pour les amoureux de la nature et ceux en quête de tranquillité. Que vous recherchiez une résidence principale sereine, une maison de vacances ou un investissement locatif rentable, cette propriété représente une opportunité exceptionnelle dans l'un des secteurs les plus prisés du sud de la France.

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 1850 € et 2550€ pour 2023

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A38627RSI30 Prix: 279 000 EUR

honoraires charge vendeur

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1100 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

La propriété offre au niveau principal :

• Séjour (45 m²)– vaste pièce de vie lumineuse ouvrant sur une terrasse de 25 m² avec vue sur la piscine

• Cuisine ouverte moderne et entièrement équipée – intégrée à l'espace de vie, idéale pour recevoir

• Suite parentale (14 m²) - chambre spacieuse avec salle d'eau attenante, alliant confort et intimité

Rez-de-chaussée :

• 2 chambres (12 et 14 m²)supplémentaires

• 1 salle de bains avec WC

• Buanderie / espace technique

• Aménagement modulable : parfait pour accueillir des invités, installer un bureau ou créer un espace locatif

Extérieurs :

• 120 m² d'espace extérieur avec piscine privée

• Jardin facile d'entretien, idéal pour se détendre en toute intimité

• Terrasse plein sud avec vue dégagée, parfaite pour les repas en plein air ou le farniente

Confort & équipements :

• Fenêtres en PVC double vitrage pour une isolation optimale

• Agencement fonctionnel et adaptable selon les besoins

• Environnement calme et sécurisé, dans une ambiance de village authentique

• Idéal en résidence principale, maison de vacances ou location saisonnière

---

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

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257

Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr