

Superbe villa au calme absolu, vue panoramique et environnement naturel préservé



INFORMATION

Ville:	Aubres
Département:	Drôme
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	202 m2
Terrain:	1965 m2

RÉSUMÉ

Située sur les hauteurs d'un village provençal typique, au coeur du Parc Naturel Régional des Baronnies Provençales, à seulement quelques minutes de NYONS, cette villa de caractère offre un cadre de vie exceptionnel.

Elle est implantée sur un terrain de 1965 m2, paysagé, arboré et agrémenté d'un champ d'oliviers. Entretien avec soin, cette construction de 2008 aux finitions impeccables offre une surface habitable de 202 m2 répartie sur deux niveaux. Toutes les pièces du 1er niveau ouvrent sur une magnifique terrasse exposée sud-ouest.

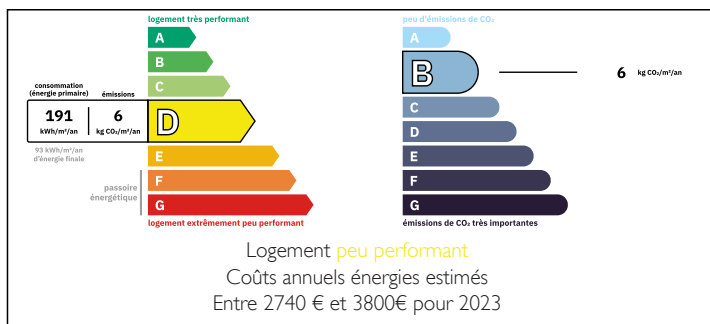
Confort thermique optimal grâce à un système de chauffage performant.

La maison peut parfaitement convenir à une famille recherchant espace et tranquillité ou à un projet multigénérationnel ou locatif grâce à la possibilité d'avoir deux logements indépendants.

Coup de coeur assuré pour les amateurs de beaux volumes, de lumière et de nature.

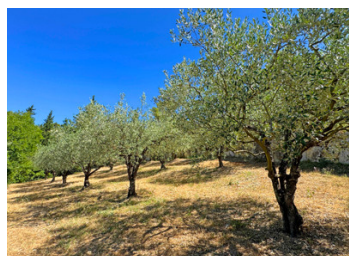


DPE



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: 1930 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Cette villa se distingue par la qualité de ses finitions et ses matériaux soigneusement sélectionnés (ouvertures à galandage, deux belles cuisines équipées, prestations et équipements de standing...). Une architecture intérieure atypique où les lignes obliques des murs apportent un charme authentique et une personnalité singulière à chaque pièce.

Pompe à chaleur réversible intégrée aux plafonds, chauffage électrique au sol sur le niveau principal et climatisations réversibles au rez inférieur.

À noter : sans le chauffage électrique au sol, le bien serait classé en "C" au DPE au lieu de "D".

Rez supérieur : Le séjour, la cuisine et la chambre ouvrent sur la terrasse

Dégagement + WC : 3,80 m²

Séjour / salle à manger : 41 m²

Cuisine équipée : 13,40 m²

Suite parentale :

Chambre : 22,60 m²

Salle d'eau avec WC : 10,50 m²

Dressing : 8,45 m²

Terrasse : 50 m²

Rez de jardin :

Séjour - salle à manger - salon (ou chambre) : 43 m²

Cuisine équipée : 5 m²

Chambre : 17,50 m²

Chambre : 22,30 m²

Salle d'eau : 4,70 m²

WC : 1,50 m²

Dégagement : 8 m²

Vide sanitaire avec cave à vin et cellier.

Garage ouvert pour deux voitures : 30 m²

Un espace de rangement : 7 m²

AUBRES offre un cadre paisible et naturel tout en restant à proximité immédiate de toutes les commodités : écoles, supermarchés, restaurants, services de santé et activités culturelles ou sportives. Une localisation parfaite pour profiter du calme de la