

Demeure historique du XIXe siècle à UZÈS avec parc en bord de rivière – opportunité rare.

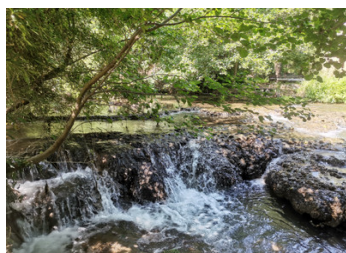
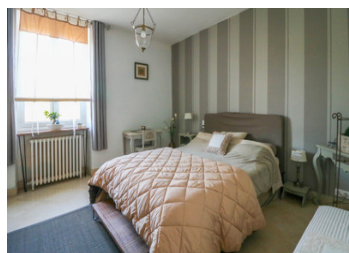


## INFORMATION

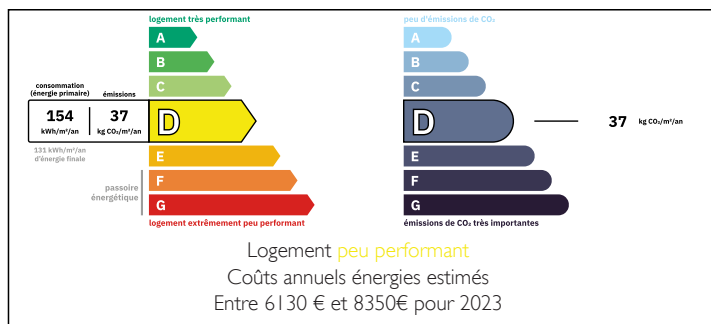
|              |         |
|--------------|---------|
| Ville:       | Uzès    |
| Département: | Gard    |
| Ch:          | 6       |
| SdB:         | 5       |
| Surface:     | 460 m2  |
| Terrain:     | 5100 m2 |

## RÉSUMÉ

• Située sur la commune d'Uzès, cette demeure exceptionnelle du XIXe siècle (vers 1860) est empreinte d'histoire et de charme. Uzès, premier duché de France, est une ville renommée pour son patrimoine architectural restauré sous l'impulsion culturelle d'André Malraux. Autrefois centre de la production de soie, la région conserve de nombreux anciens moulins et magnaneries. Cette propriété offre une opportunité rare d'acquies un témoignage de ce riche passé, alliant le prestige de l'ancien à un fort potentiel d'aménagement. L'environnement est paisible, avec un vaste parc bordé par l'Alzon, à seulement quelques minutes du cœur de la ville.



## 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

- Disposition générale
- Environ 460 m<sup>2</sup> habitables répartis sur 2 niveaux
- Ancienne magnanerie et maison de maître datant de 1860
- Trois appartements indépendants déjà rénovés
- Deux appartements autonomes en rez-de-chaussée
- Escalier monumental en pierre menant à l'appartement principal au 1<sup>er</sup> étage avec :
  - o Grandes pièces de réception
  - o 4 chambres
  - o Cuisine et salle à manger
  - o Salles de bains et espaces techniques
- Deuxième escalier menant à un grenier traversant avec poutres apparentes
- Caves voûtées historiques et locaux techniques en sous-sol
- Extérieurs et terrain
- 5 100 m<sup>2</sup> de terrain arboré avec accès direct à la rivière
- Façade exposée plein sud, ensoleillée toute la journée
- Grand jardin en restanques avec partie plane accessible aux véhicules
- Possibilité d'entrée secondaire depuis le niveau bas du jardin
- Environnement bucolique et paisible, idéal pour une résidence sereine
- Bâtiments annexes
- Ancienne salle de production de soie (300 m<sup>2</sup>), parfaite pour un espace d'observation ou de création
- Atelier, garage et sauna finlandais
- Deux grandes salles industrielles dans l'ancien moulin à rénover (600 m<sup>2</sup>)
- 474 m<sup>2</sup> supplémentaires en rez-de-jardin à réhabiliter
- Idéal pour ateliers d'artistes, expositions ou logements supplémentaires
- Caractéristiques techniques
- Toiture récente en parfait état
- Électricité et plomberie refaites à neuf
- Chauffage central par pompe à chaleur

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1813 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES