

## Superbe Propriété de 4 Chambres avec Piscine à Débordement et Vue Panoramique, Minutes de Draguignan



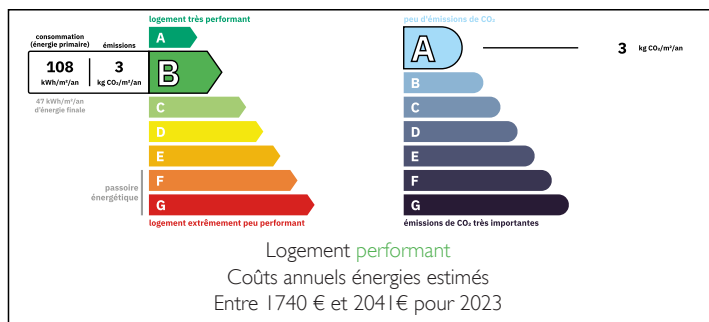
## INFORMATION

|              |         |
|--------------|---------|
| Ville:       | Ampus   |
| Département: | Var     |
| Ch:          | 4       |
| SdB:         | 5       |
| Surface:     | 214 m2  |
| Terrain:     | 8311 m2 |

## RÉSUMÉ

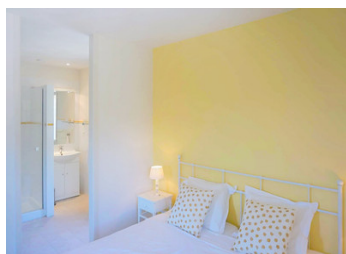
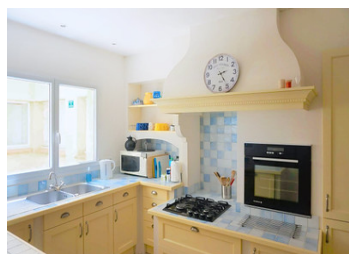
Située en position dominante et bénéficiant d'un cadre particulièrement privé au sein du très recherché hameau de Lentier, cette remarquable villa provençale profite de superbes vues panoramiques sur la campagne environnante jusqu'aux montagnes du littoral. Elle offre une opportunité de vie exceptionnelle au cœur du Var. Édifiée sur un terrain privé d'environ 8 311 m<sup>2</sup>, la propriété associe de généreux volumes habitables, une excellente performance énergétique et une localisation privilégiée à seulement 10 minutes de Draguignan. Elle conviendra parfaitement comme résidence principale, résidence secondaire de standing ou investissement locatif saisonnier à fort potentiel.

## 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 données 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

Construite en 2004 et développant environ 214 m<sup>2</sup> habitables, la propriété a été soigneusement conçue afin de maximiser la luminosité naturelle, le confort et la connexion entre les espaces intérieurs et extérieurs. Sa position dominante lui permet de profiter de magnifiques vues dégagées depuis les principales pièces de réception, les terrasses et l'espace piscine, tandis que les jardins arborés offrent un remarquable sentiment d'intimité et de sérénité.

La villa est répartie sur deux niveaux et comprend un vaste séjour avec cheminée et grandes baies vitrées coulissantes ouvrant directement sur les terrasses, un espace salle à manger ainsi qu'une cuisine aménagée et équipée. La propriété dispose de quatre généreuses chambres doubles, chacune bénéficiant de ses propres installations privatives, ainsi que d'une spacieuse salle de bains familiale. Les prestations sont complétées par un hall d'entrée accueillant, une cave, un local technique et un grand garage offrant d'excellentes capacités de rangement et un espace particulièrement fonctionnel.

Les espaces extérieurs constituent l'un des principaux atouts de la propriété. Plusieurs terrasses offrent différents espaces dédiés à la détente et à la réception, notamment une vaste terrasse supérieure avec espace barbecue et salle à manger extérieure, ainsi qu'une terrasse couverte surplombant la piscine. La piscine à débordement chauffée, d'environ 10 m x 5 m, bénéficie d'une position privilégiée avec vue sur la campagne environnante. Conçue pour un usage familial, la zone piscine peut être sécurisée indépendamment, un avantage particulièrement apprécié des acquéreurs avec de jeunes enfants.

La propriété bénéficie de standards de construction...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 3646 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES