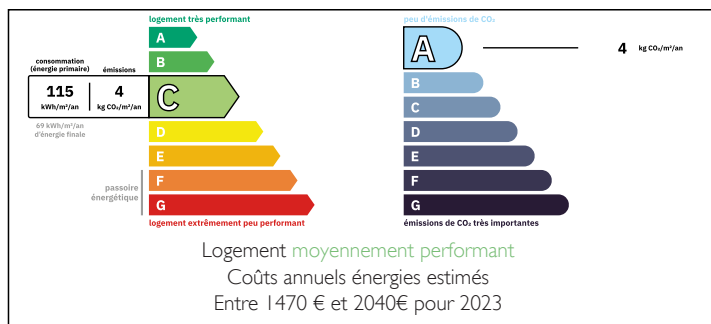


Maison/app. de caractère sur 2 niveaux avec jardin, cour ensoleillée et vue dégagée à deux pas du centre-ville



DPE



INFORMATION

Ville:	Nyons
Département:	Drôme
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	150 m ²
Terrain:	370 m ²

RÉSUMÉ

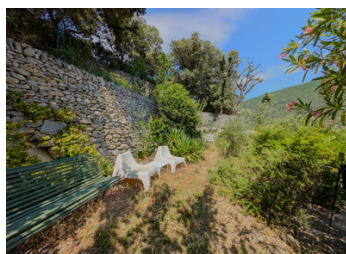
À seulement 5 minutes à pied du cœur de ville, dans une rue calme à sens unique et à proximité immédiate du célèbre Pont Roman, découvrez ce bien atypique et particulièrement séduisant, offrant environ 150 m² habitables répartis sur deux niveaux.

Cette habitation de caractère, issue d'une petite copropriété parfaitement entretenue de seulement quatre logements, bénéficie d'un environnement paisible tout en restant proche de l'ensemble des commerces, services et commodités d'une charmante ville provençale.

L'accès à l'habitation s'effectue par une agréable cour profonde et ensoleillée, véritable espace de vie extérieur propice à la détente. Depuis celle-ci, on accède à une cuisine avec coin repas puis à un élégant séjour, lumineux et chaleureux, où le charme de l'ancien se marie harmonieusement au confort contemporain.

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

Le logement propose actuellement trois chambres, un espace plus intime aménagé en chambre d'appoint, deux salons, deux salles d'eau et deux WC.

À l'étage, deux très grandes pièces actuellement utilisées comme chambre, bureau et espace cinéma offrent de multiples possibilités d'aménagement selon vos besoins : suite parentale, espace professionnel, atelier d'artiste, chambres supplémentaires ou logement indépendant.

La qualité de la rénovation réalisée mérite une attention particulière. Les matériaux nobles et authentiques tels que les pierres apparentes, les tomettes anciennes, les plafonds provençaux traditionnels et les enduits à la chaux-chanvre créent une atmosphère chaleureuse et raffinée. Les prestations techniques assurent un excellent confort de vie en toutes saisons grâce notamment aux huisseries haute performance, à l'isolation des rampants et aux radiateurs électriques à fluide caloporteur régulés.

Une belle cave saine, facilement accessible depuis la rue, constitue un véritable atout supplémentaire. Elle permet de stationner vélos, motos ou une petite voiture, tout en offrant un vaste espace de rangement ou de bricolage.

Enfin, la propriété bénéficie d'une agréable vue dégagée sur les collines environnantes, renforçant encore son caractère exceptionnel.

Un bien rare sur le marché, alliant charme de l'ancien, confort moderne, espaces extérieurs recherchés et situation privilégiée à proximité immédiate du centre-ville.

Niveau principale :

- salon - 22.4m²

(+ 2.6m² inférieur à 1.8m hauteur)

- cuisine - 15.8m²

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1532 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES