

Drôme Provençale, Villa de plain-pied avec piscine, garage, implantée sur une belle parcelle arborée



INFORMATION

Ville:	Taulignan
Département:	Drôme
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	95 m ²
Terrain:	1630 m ²

RÉSUMÉ

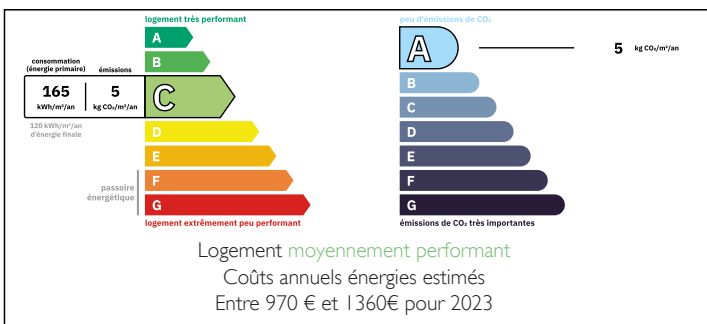
En bordure de TAULIGNAN, villa de plain-pied de 95 m², fonctionnelle et lumineuse, implantée sur un spacieux terrain clos et arboré.

Exposée plein sud, elle se compose d'une belle pièce de vie avec cuisine ouverte sur le séjour, agrémentée d'un poêle à bois et d'une climatisation réversible. L'espace nuit comprend deux chambres, une salle d'eau, un WC séparé, ainsi qu'une troisième chambre indépendante avec salle d'eau et WC, idéale pour recevoir famille, amis ou créer une chambre d'hôte.

Un garage avec cellier complète les prestations. À l'extérieur, vous profiterez d'une piscine avec une belle plage en travertin, d'un cabanon de rangement et d'un agréable jardin arboré propice à la détente. Excellent classement énergétique (DPE C), un véritable atout pour conjuguer confort et économies d'énergie.

Une maison idéale en résidence principale comme secondaire.

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

La maison, construite en 1977, a été modernisée (double vitrage PVC, salle d'eau avec douche à l'italienne, poêle à bois + clim réversible).

Terrain plat, clôturé, arboré de chênes. Un cabanon de 13 m2.

Piscine de 3,5 x 6 M (filtration au sel) sécurisée par un dôme.

Eau du réseau et tout à l'égout.

Entrée, dégagement + placard : 9 m2

Séjour / cuisine équipée ouverte ouvrant sur terrasse : 35 m2

Chambre 1 avec placard : 16,80 m2

Chambre 2 avec placard (accès terrasse) : 13,50 m2

Salle d'eau : 4,80 m2

WC avec lave mains : 2,15 m2

Chambre indépendante avec salle d'eau et WC : 15 m2

Garage avec cellier : 20 m2

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 934 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

TAULIGNAN bénéficie de commerces de proximité, cafés, restaurants et marché hebdomadaire. Le célèbre village de Grignan, réputé pour son château Renaissance, son festival de la Correspondance et ses nombreux restaurants, se trouve à seulement 7 km (environ 10 minutes). Les villes de Nyons, Dieulefit et Montélimar sont facilement accessibles.

L'autoroute A7 (Montélimar Sud) est à environ 30 minutes, tout comme la gare TGV de Montélimar, offrant des liaisons rapides vers Lyon, Paris et la Méditerranée. Les aéroports internationaux de Marseille-Provence, Lyon-Saint-Exupéry et Nîmes-Garons sont accessibles en 1 h 45 à 2 h, facilitant les déplacements en France comme à l'étranger.

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