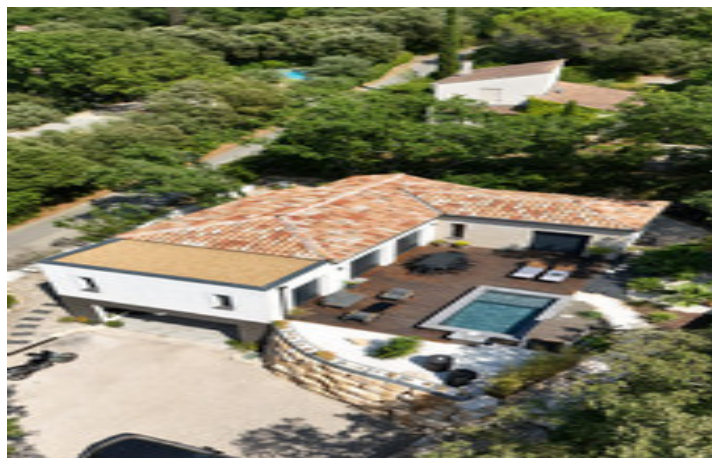


Modern contemporary home with pool, terrace, garage & garden in Aubais (between Nîmes and Montpellier).



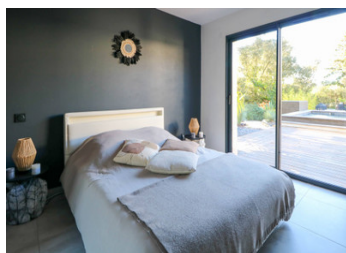
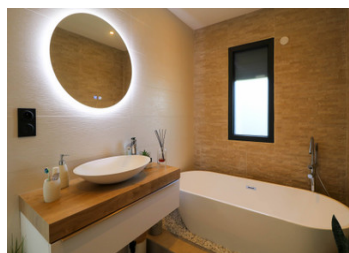
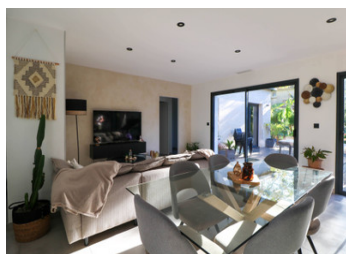
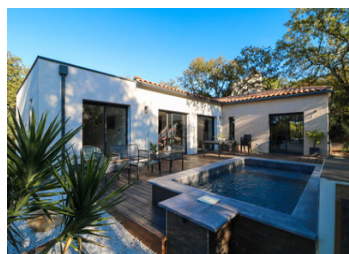
INFORMATION

Town:	Aubais
Department:	Gard
Bed:	4
Bath:	2
Floor:	110 m2
Plot Size:	600 m2

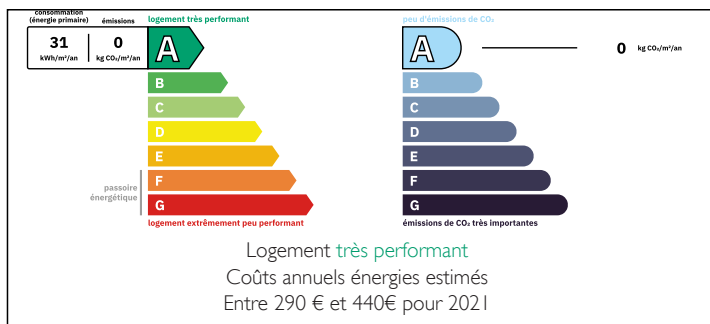
IN BRIEF

Située dans le charmant village d'Aubais, cette maison moderne construite en 2022 offre un confort contemporain dans un environnement paisible et bien connecté. Aubais est réputé pour sa vie locale dynamique, ses restaurants et cafés, sa boulangerie, son épicerie et ses producteurs de vin. Le village est idéalement placé entre Nîmes et Montpellier, à proximité de Sommières et du Vidourle, et entouré de sentiers de promenade et de pistes cyclables. La côte méditerranéenne se trouve à environ 30 minutes, avec un accès facile aux plages de La Grande-Motte et du Grau-du-Roi. La propriété bénéficie également d'excellentes liaisons de transport : les aéroports de Nîmes et Montpellier sont à 30–35 minutes, tout comme les gares TGV offrant des liaisons directes vers Paris et les grandes villes françaises.

Cette maison est idéale comme résidence principale ou comme maison de vacances facile...

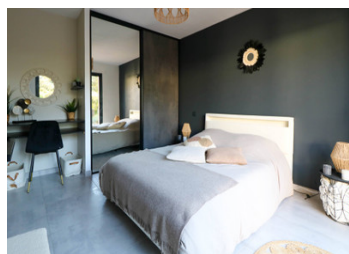


ENERGY - DPE



NB. Quoted prices relate to euro transactions. Fluctuations in exchange rates are not the responsibility of the agency or those representing it. The agency and its representatives are not authorised to make or give guarantees relating to the property. These particulars do not form part of any contract but are to be taken as a general representation of the property. Any areas, measurements or distances are approximate. Text, photographs and plans, where applicable, are for guidance only. Leggett and its representatives have not tested services, equipment or facilities and cannot guarantee the same.

Particulars for off-plan purchases are intended as a guide only. Final finishes to the property may vary. Purchasers are advised to engage a solicitor to check the plans and specifications as laid out in their purchase contract with the developer.



DESCRIPTION

La maison offre son agencement:

- Porte d'entrée principale ouvrant sur la pièce de vie
- Séjour et salle à manger en espace ouvert avec cuisine moderne entièrement équipée, grandes baies vitrées donnant directement sur la terrasse ensoleillée et la piscine
- Suite parentale avec placard intégré et salle de bain privative avec baignoire
- Deux autres chambres situées de l'autre côté de la maison, idéales pour enfants, invités ou bureau
- WC séparé
- Salle d'eau avec équipements modernes

Niveau inférieur / Sous-sol :

- Grand garage d'environ 45 m², idéal pour une voiture, du stockage ou un atelier
- Pièce supplémentaire de 11 m², parfaite pour un bureau, une salle de sport ou une chambre d'amist

Extérieurs

- Piscine ensoleillée 4 × 2 m attenante à la terrasse
- Jardin paysagé facile d'entretien
- Nombreux espaces pour repas extérieurs et détente

Caractéristiques techniques & équipements

- Chauffage et climatisation par pompe à chaleur (économique)
- Adoucisseur d'eau installé
- Forage alimentant l'arrosage du jardin
- Isolation et double vitrage de haute qualité (normes 2022)
- Portail automatique et accès sécurisé
- Installations et matériaux récents, conformes et nécessitant peu d'entretien

Information about risks to which this property is exposed is available on the Géorisques website : <https://www.georisques.gouv.fr>

LOCAL TAXES

Taxe foncière: 1000 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES