

**EXCLUSIVITE - Magnifique T2 en duplex avec balcon, parking, 4ème et dernier étage, face aux remparts d'Avignon**

**EXCLUSIF**

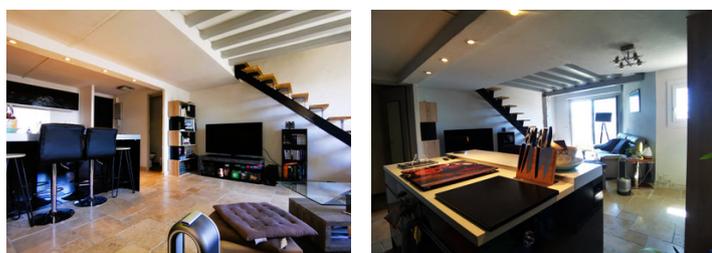


## INFORMATION

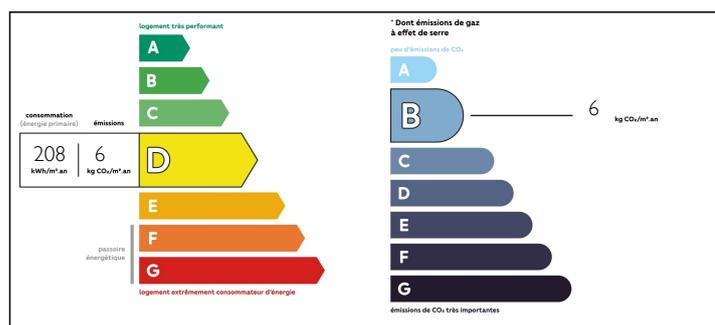
|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Ville:       | Avignon           |
| Département: | Vaucluse          |
| Ch:          | I                 |
| SdB:         | I                 |
| Surface:     | 54 m <sup>2</sup> |
| Exterieur:   | 3 m <sup>2</sup>  |

## RÉSUMÉ

Situé dans un cadre privilégié d'Avignon, à proximité immédiate du centre-ville, ce beau duplex se démarque par son emplacement exceptionnel. Avec une superficie habitable de 54 m<sup>2</sup>, il se trouve au 4ème étage et dernier étage avec ascenseur d'une résidence bénéficiant d'un entretien irréprochable. Il offre des prestations soignées avec des finitions de qualité. L'intérieur a été judicieusement agencé pour maximiser le confort et l'espace. Une entrée accueillante, une cuisine ouverte sur le séjour, entièrement équipée et conçue sur mesure pour devenir un véritable espace de convivialité. Une grande baie vitrée illumine l'espace de vie et s'ouvre sur un balcon pour profiter de moments de détente en plein air et au calme. A l'étage, une belle mezzanine aménagée en bureau, une chambre et une salle d'eau séparées. Le double vitrage et la climatisation assurent un confort optimal tout au long de l'année. Ce bien est vendu meublé

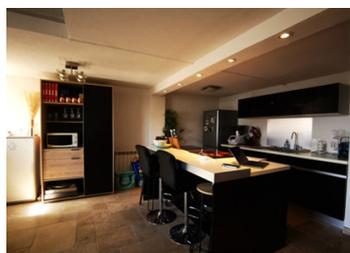


## DPE



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

Sa localisation permet un accès facile aux commerces, restaurants, théâtres et autres attractions culturelles.

□□ □□ □□ □□ □□

Taxe foncière : 1 003 € Charges : 316 € par trimestre.

□□ □□ □□ □□ □□

Le centre historique d'Avignon, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, est très apprécié pour son architecture médiévale, ses ruelles pittoresques et son célèbre Palais des Papes. Avignon accueille chaque année le célèbre Festival d'Avignon, attirant de nombreux visiteurs.

Cela crée une demande saisonnière pour les locations de courte durée, tout au long de l'année.

La ville est très accessible grâce à son réseau de transports en commun et à sa gare TGV, qui offre des liaisons rapides vers d'autres grandes villes françaises, comme Montpellier, Marseille et Lyon, à moins d'1 h 20, et à 2 h 40 de Paris.

Un beau produit pour une résidence principale ou d'investissement.

-----

Copropriété de 2 lots

Charges annuelles prévisionnelles : 1266€

-----

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

## NOTES