



**Votre conseiller : Audrey CANTIN**  
**IMMO SUD EST Agence Drôme Ardèche**  
 101 avenue de Provence  
 26320 ST MARCEL LES VALENCE  
 audrey@immosudest.fr  
 Tél : 04.79.00.36.86  
 Tél : 07.50.84.17.61  
 www.immosudest.fr

## A VENDRE Maison 5 pièces de 114 m<sup>2</sup> sur 288 m<sup>2</sup> de terrain - 114 m<sup>2</sup> env. - ST MARCEL LES VALENCE - 279 900 €



Proche centre-ville et commodités

L'agence immo sud-est Drôme Ardèche vous propose en exclusivité cette maison lumineuse 5 pièces de 114 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 288 m<sup>2</sup> idéalement située. L'orientation est est-ouest, ce qui offre une belle lumière naturelle tout au long de la journée.

Le rez-de-chaussée s'organise autour d'une pièce de vie chaleureuse qui s'ouvre sur une terrasse et une piscine 7 x 3 m, créant un prolongement extérieur propice aux repas et à la détente. La cuisine est séparée et équipée, offrant un espace fonctionnel pour cuisiner au quotidien. Un WC complète ce niveau pour un confort pratique.

À l'étage, la maison propose trois chambres et une salle d'eau supplémentaire. Le logement compte au total deux salles d'eau et deux WC.

Confort et prestations : chauffage individuel par poêle à granulés complété par une climatisation. Aucun travaux à prévoir, vous pouvez envisager une installation rapide et sereine.

À l'extérieur, le jardin clos et la terrasse offrent un cadre agréable pour profiter du soleil ; une place de stationnement extérieure est prévue. Charges et informations pratiques : taxe foncière 1 030 €. Estimation annuelle des dépenses énergétiques : entre 1 160 € et 1 640 €.

Exclusivité mandat n°434 — prix de vente 299 000 € (honoraires charge vendeur). Pour visiter cette maison et apprécier sur place la qualité de vie qu'elle propose, contactez-nous : nous serons ravis de vous faire découvrir ce bien. Audrey CANTIN 07 50 84 17 61 ou David ROBIN 06 11 93 16 43

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1160 à 1640 euros (année 2023).

### REFERENCE

Référence : 1766

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 114 m <sup>2</sup>		Terrain de 288 m <sup>2</sup>
	5 pièces		3 chambres
	2 salles		1 terrasse
	Piscine		1 stationnement

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : Est-ouest

Construit en : 1974

Vitrage : Double

Huisseries : PVC

Assainissement : Tout à l'égout

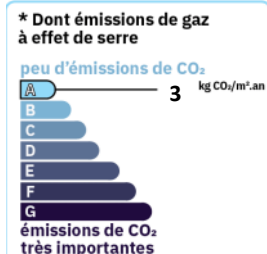
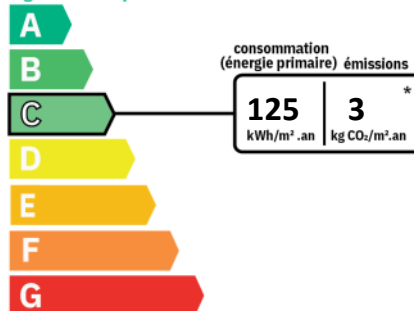
### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : EQUIPEE

Salles d'eau : 2

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie

### CONNEXION INTERNET



DSL : de 6 à 25 Mbit/s

Satellite : de 6 à 25 Mbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



