



IMMO SUD EST

Votre conseiller : Mathieu HALL  
**IMMO SUD EST Agence Drôme Ardèche**  
101 avenue de Provence  
26320 ST MARCEL LES VALENCE  
mathieu@immosudest.fr  
Tél : 04.79.00.36.86  
Tél : 06.68.28.58.19  
www.immosudest.fr

## A VENDRE TYPE 4 - 74 m<sup>2</sup> - AUBENAS - 115 000 €



Situé dans un environnement résidentiel recherché, au sein de la résidence Les Cigales, sur le boulevard de l'Europe à Aubenas, cet appartement traversant de 74m<sup>2</sup> séduit par sa luminosité remarquable, ses volumes bien répartis et son excellent potentiel de valorisation.

L'appartement est situé au deuxième et dernier étage du bâtiment comprenant 4 logements, il bénéficie d'une double exposition lui apportant une clarté naturelle tout au long de la journée. La distribution intérieure est fluide et fonctionnelle.

L'espace de vie s'ouvre sur un grand balcon en façade. La cuisine est indépendante et prolongée également par un balcon, idéal pour profiter d'un extérieur agréable.

L'appartement dispose de deux chambres confortables, d'une salle d'eau, d'un hall d'entrée avec rangements, ainsi que de dégagements assurant une circulation harmonieuse entre les pièces.

En complément, ce bien offre de véritables atouts rares sur le secteur :

Un garage fermé individuel et privatif,

Une pièce indépendante privative de type cellier / réserve (idéal espace de stockage, atelier ou annexe),

Des charges de copropriété faibles, garantissant un confort de gestion, que ce soit en résidence principale ou en investissement.

Sa situation permet un accès rapide aux commerces, établissements scolaires, axes principaux et au centre-ville, tout en conservant un cadre de vie agréable.

Un bien équilibré, lumineux, fonctionnel et sain, qui conviendra aussi bien à un projet de résidence principale qu'à un investissement locatif sécurisé.

Contact : Mathieu HALL 06.68.28.58.19

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2100 à 2880 euros (année 2021).  
Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

### REFERENCE

Référence : **1800**

### CARACTERISTIQUES

|  |                             |  |                              |
|--|-----------------------------|--|------------------------------|
|  | 2ème étage                  |  | Surface de 74 m <sup>2</sup> |
|  | Séjour de 27 m <sup>2</sup> |  | 4 pièces                     |
|  | 2 chambres                  |  | 1 salle                      |
|  | 2 balcons                   |  | 2 terrasses                  |
|  | 4 stationnements            |  |                              |

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construit en : **1970**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Dernier étage : **Oui**

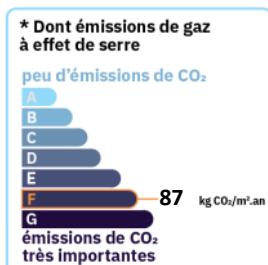
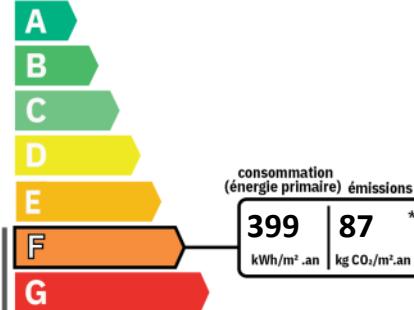
Interphone : **Oui**

Digicode : **Oui**

Assainissement : **Tout à l'égout**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

#### logement très performant



### CONNEXION INTERNET

DSL : de 6 à 25 Mbit/s  
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

