



**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 3 chambres - 90 m<sup>2</sup> env. - VALENCE - 212 000 €



### Exclusivité IMMO Sud Est!

Située dans un environnement agréable, cette maison de 90 m<sup>2</sup> habitables, édifiée sur un terrain de 461 m<sup>2</sup>, offre un beau potentiel après travaux.

Au rez-de-chaussée, elle se compose d'une entrée, d'un salon séjour lumineux, d'une cuisine séparée, d'un WC indépendant et d'une salle d'eau.

A l'étage, l'espace nuit comprend trois chambres.

Un garage intégré à la maison vient compléter ce bien, apportant un vrai confort et praticité au quotidien.

La maison bénéficie d'une exposition plein Sud, idéale pour profiter d'une belle luminosité tout au long de la journée.

Des travaux de rénovation sont à prévoir, notamment concernant l'isolation et le système de chauffage, permettant de repenser la maison selon vos envies et de valoriser pleinement son potentiel.

Pour visiter ce bien et obtenir plus d'informations, contactez David ROBIN au 06 11 93 16 43 (RSAC : 443 955 364) ou Audrey CANTIN au 07 50 84 17 61 (RSAC : 851 896 506).








Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2620 à 3600 euros (année 2023).

Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

### REFERENCE

Référence : 1833

### CARACTERISTIQUES

|  |                              |   |                               |
|--|------------------------------|---|-------------------------------|
|  | Surface de 90 m <sup>2</sup> |  | Terrain de 461 m <sup>2</sup> |
|  | 4 pièces                     |  | 3 chambres                    |
|  | 1 salle                      |  | 1 terrasse                    |
|  | 2 stationnements             |   |                               |

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : Sud

Assainissement : Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau : 1

Chauffage : INDIVIDUEL/GAZ

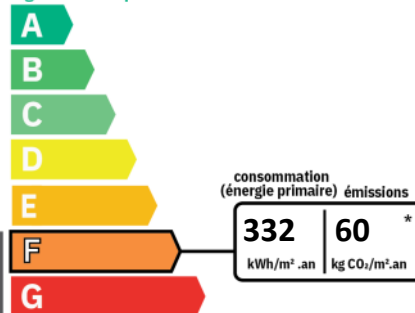
Eau chaude : INDIVIDUEL/Chauffe eau gaz

Eau froide : INDIVIDUEL

Caves : 1

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

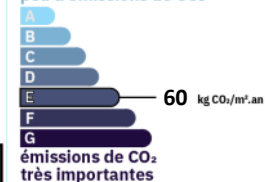
#### logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie  
 passoire énergétique

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

### CONNEXION INTERNET



Câble : plus de 1 Gbit/s

DSL : de 2 à 10 Mbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

