



**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](http://www.immosudest.fr)

## A VENDRE MAISON - 96 m<sup>2</sup> env. - LARNAS - 290 000 €



Maison avec grand terrain constructible – Larnas  
 10mn de Bourg-Saint-Andéol -25mn de Tricastin - 20mn de Montélimar

Dans un environnement calme et verdoyant, découvrez cette maison mitoyenne uniquement par le garage, offrant intimité et qualité de vie.  
 Construite en 2010, elle propose environ 96 m<sup>2</sup> habitables bien agencés, avec une pièce de vie lumineuse, quatre chambres, salle d'eau et sanitaires.  
 La maison est équipée d'une climatisation réversible (PAC air/air) assurant un confort été comme hiver, complétée par un chauffage électrique. La production d'eau chaude est assurée par ballon électrique récent.

Elle dispose également de panneaux photovoltaïques, un vrai plus pour la maîtrise des consommations énergétiques.

DPE : classe D

&#127807; Sans vis-à-vis, vous profitez pleinement des extérieurs et du calme environnant.

&#127795; Atout majeur : un terrain de 1 813 m<sup>2</sup> constructible, rare sur le secteur, offrant de nombreuses possibilités : extension, dépendance ou projet futur.  
 La piscine, en cours de construction, sera disponible pour cet été !

Mitoyenneté très discrète par le garage uniquement, préservant la tranquillité des espaces de vie.

&#128205; Un bien idéal pour ceux qui recherchent espace, potentiel et sérénité à Larnas.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1850 à 2700 euros (année 2023).

### REFERENCE

Référence : **1842**

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 96 m <sup>2</sup>		Séjour de 34.5 m <sup>2</sup>
	Terrain de 1813 m <sup>2</sup>		5 pièces
	4 chambres		1 salle
	1 terrasse		4 stationnements

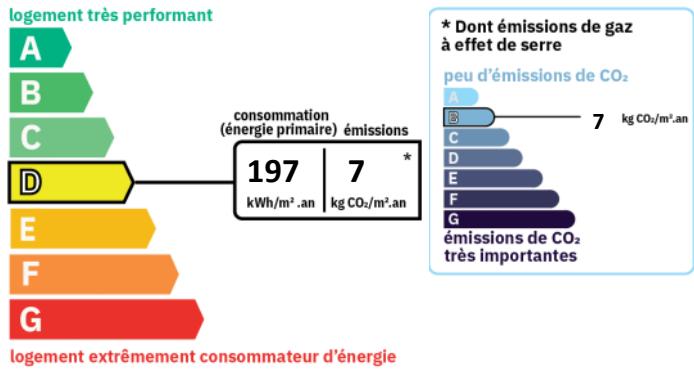
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construit en :	<b>2010</b>
Couverture :	<b>Tuile</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>5</b>
Chambres :	<b>4 dont 4 au rez-de-chaussée</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>

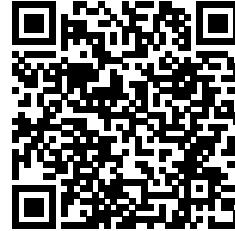
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### CONNEXION INTERNET

DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s  
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET





IMMO SUD EST - [contact@immosudest.fr](mailto:contact@immosudest.fr) - [www.immosudest.fr](http://www.immosudest.fr)

Siège social : 8 Chemin de la zone industrielle 7250 LE POUZIN- Agences Immobilières : 237 Grande Rue 73210 AIME LA PLAGNE - 101 avenue de Provence 26320 SAINT MARCEL LES VALENCE  
SAS au capital de 1000 euros - RCS Aubenas B 949 484 091 - SIRET 94948409100010 - APE 6831 Z - Carte n°CPI 0702202300000005 - Absence de garantie financière - Non détention de fonds