



# 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  
☎ 04.79.00.36.86  
☎ 06.68.28.58.19  
🌐 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

☑ Sans vis-à-vis, vous profitez pleinement des extérieurs et du calme environnant.

☑ Atout majeur : un terrain de 1 813 m<sup>2</sup> constructible, rare sur le secteur, offrant de nombreuses possibilités : cession, extension, dépendance ...

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

☑ 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

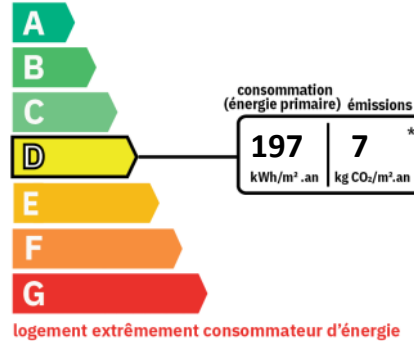
Construit en :	2010
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

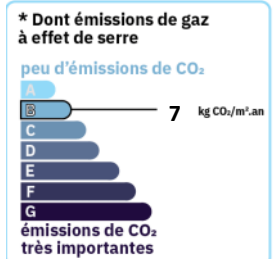
Pièces :	5
Chambres :	4 dont 4 au rez-de-chaussée

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie



### CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 0,5 à 3 Mbit/s  
 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



