



## A VENDRE Maison de 173 m<sup>2</sup> - 173 m<sup>2</sup> env. - ST MARCEL LES VALENCE - 375 000 €



L'agence Immo Sud-Est Drôme Ardèche vous propose en exclusivité cette maison familiale de 173 m<sup>2</sup> sur 1 797 m<sup>2</sup> de terrain entièrement clos et arboré.

Elle offre un agencement pensé pour la vie de famille. Le rez-de-chaussée s'organise autour d'une cuisine ouverte et d'un salon généreux qui profitent d'une belle luminosité naturelle et donnent accès à plusieurs terrasses orientées vers la piscine, très agréables pour les moments de convivialité et les repas en extérieur.

Le niveau principal comprend aussi trois chambres et un bureau, une salle de bains avec douche et un WC indépendant avec lave-main - un ensemble fonctionnel pour le quotidien.

À l'étage, deux chambres supplémentaires et une deuxième salle de bain avec WC complètent l'ensemble, offrant des possibilités d'aménagement souples selon vos besoins (chambres d'amis, espace loisirs ou suite parentale).

Le bien inclut deux garages (20 et 27 m<sup>2</sup>) et des places de stationnement, facilitant le rangement et la logistique familiale.

Extérieurs et cadre de vie : la parcelle de 1 797 m<sup>2</sup>, plate et entretenue, intègre une piscine qui vient valoriser les belles journées ensoleillées.

Travaux et budget : quelques travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour personnaliser les finitions et apporter une touche contemporaine.

Taxe foncière 1 958 € (référence 2025). Estimation des dépenses énergétiques annuelles : 2 310 à 3 210 € (référence 2023). Mandat exclusif (N°534) représente une opportunité pour une famille souhaitant un cadre calme avec de grands extérieurs et une piscine.


Pour visiter et découvrir l'atmosphère du lieu, contactez-nous : David ROBIN au 0611931643 (rcs 443955364) et Audrey CANTIN au 0750841761 (rcs 851896506).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2310 à 3210 euros (année 2023).

### REFERENCE

Référence : 1853

### CARACTERISTIQUES

 Surface de 173 m <sup>2</sup>	 Terrain de 1797 m <sup>2</sup>
 8 pièces	 6 chambres
 2 salles	 1 terrasse
 Piscine	 4 stationnements

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : Sud-est

Construit en : 1995

Huisseries : Bois

Assainissement : Tout à l'égout

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : 8

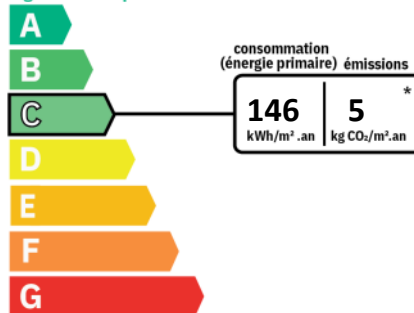
Chambres : 6 dont 4 au rez-de-chaussée

Salles de bains : 1

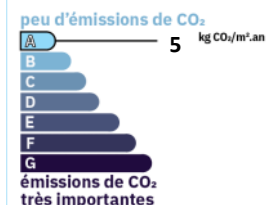
Salles d'eau : 1

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



\* Dont émissions de gaz à effet de serre



logement extrêmement consommateur d'énergie

### CONNEXION INTERNET



DSL : de 6 à 25 Mbit/s

4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET





