



# 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 de village avec garage - 95 m<sup>2</sup> env. - ST MAURICE D IBIE - 159 000 €



Maison de village en pierre – Charme et authenticité  
Les Salêlles – Saint Maurice d'Ibie – Vallée de l'Ibie

15mn Vallon Pont d'Arc - 25mn Ruoms - 30mn Aubenas

Située dans le hameau recherché des Salêlles, au cœur de la très prisée vallée de l'Ibie, cette jolie maison de village en pierre séduira les amateurs de caractère et de tranquillité.

Élevée sur caves, la maison de 95m<sup>2</sup> habitables environ développe son espace de vie à l'étage, où vous découvrirez une belle pièce de vie traversante d'environ 56 m<sup>2</sup>, lumineuse et chaleureuse, avec chauffage au bois et cuisine ouverte, idéale pour recevoir.

Elle se compose également de deux chambres, dont une avec accès direct à une agréable terrasse de toit d'environ 12 m<sup>2</sup>, offrant un espace extérieur intime et privilégié.

En rez-de-chaussée, vous bénéficierez de magnifiques caves voûtées pleines de cachet ainsi que d'un garage, apportant un vrai confort et du stockage.

Nichée dans un environnement naturel typiquement ardéchois, cette maison représente une belle opportunité, aussi bien en résidence principale qu'en pied-à-terre ou investissement locatif.

Un bien rare dans un secteur très recherché. À découvrir sans tarder

Contact Mathieu HALL - 06.68.28.58.19  
RSAC 809 238 413

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1080 à 1490 euros (année 2022).

### REFERENCE

Référence : 1897

### CARACTERISTIQUES

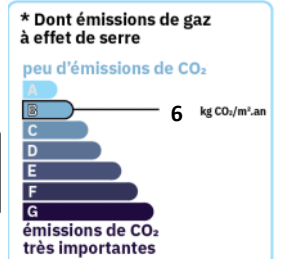
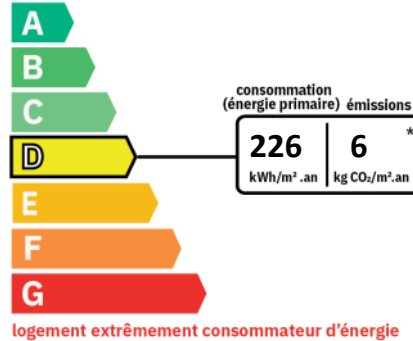
Surface de 95 m <sup>2</sup>	Séjour de 50 m <sup>2</sup>
3 pièces	2 chambres
1 salle	1 terrasse
2 stationnements	

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Ancien
Construit en :	1850
Toiture :	Tuiles canal
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Caves :	1
Assainissement :	Tout à l'égout

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



### CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s  
 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



