



# IMMO SUD EST



**Votre conseiller : David ROBIN**  
**IMMO SUD EST Agence Drôme Ardèche**  
 101 avenue de Provence  
 26320 ST MARCEL LES VALENCE  
 ✉ david@immosudest.fr  
 ☎ 04.79.00.36.86  
 ☎ 06.11.93.16.43  
 🌐 www.immosudest.fr

## A VENDRE Maison de 322m<sup>2</sup> habitables sur 4253m<sup>2</sup> de terrain - 322 m<sup>2</sup> env. - ALIXAN - 535 000 €



L'agence Immo Sud-Est Drôme Ardèche vous propose ce corps de ferme d'une superficie de 322m<sup>2</sup> habitables sur une très belle parcelle arborée de 4253m<sup>2</sup>.

Cette maison se compose au rez-de-chaussée d'une belle pièce à vivre avec cuisine ouverte et équipée, une très grande pièce de 120m<sup>2</sup> avec cheminée exposée est/ ouest, un coin nuit avec une grande chambre, 1 salle de bain, 1 douche et un WC.

A l'étage une mezzanine desservant 2 belles chambres en duplex, une chambre supplémentaire de 20m<sup>2</sup>, un bureau, 1 salle de bain et un WC.

Vous serez séduit par ses grands volumes, son authenticité et ses nombreuses annexes, notamment avec la pièce de 120 m<sup>2</sup> idéale pour recevoir, organiser des événements, créer un espace de loisirs ou développer un projet professionnel.

La propriété dispose également :

- d'un grand atelier,
- d'un étang privatif apportant un cadre bucolique et reposant,
- de nombreuses annexes ( cave, buanderie, cellier...)
- de 2 cheminées pour des moments chaleureux,
- d'un chauffage au sol par pompe à chaleur pour un confort optimal.

Un bien rare alliant charme de l'ancien, espace et tranquillité, idéal pour une grande famille, une résidence secondaire ou un projet d'accueil (gîtes, chambres d'hôtes, réception...).

Située dans un secteur recherché, au calme et entourée de nature, tout en restant proche des commodités et de la gare TGV.

Des travaux de rafraîchissement seront à prévoir.

Taxe foncière 1220€

A découvrir avec David ROBIN EI (rcs 443955364) au 0611931643 ou Audrey CANTIN EI (rcs 851896506) au 0750841761

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3130 à 4300 euros (année 2021).

### REFERENCE

Référence : 1921

### CARACTERISTIQUES



Surface de 322 m<sup>2</sup>



Séjour de 40 m<sup>2</sup>



Terrain de 4253 m<sup>2</sup>



6 pièces



5 chambres



2 salles



2 terrasses



3 stationnements

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage : Double

Huisseries : Bois

Caves : 1

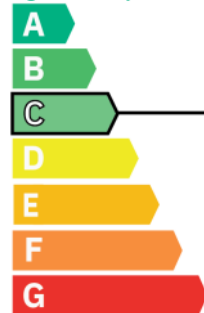
### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : 6

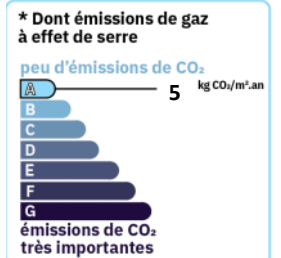
Chambres : 5 dont 1 au rez-de-chaussée

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie



### CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 3 à 8 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET







