



**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 TYPE 4 - 104 m<sup>2</sup> - ROCHECOLOMBE - 160 000 €



Un cadre de vie rare, au calme, au cœur des vignes et à seulement 5 minutes de Vogüé !

Situé dans le secteur recherché de Sauveplantade, sur la commune de Rocheclombe, cet appartement d'environ 102 m<sup>2</sup> séduit par son environnement préservé, sa luminosité et ses beaux volumes.

Installé au deuxième et dernier étage d'une petite copropriété de seulement quatre logements, il offre un cadre de vie paisible et privilégié, entouré de paysages typiquement ardéchois, tout en restant proche des commodités.

L'appartement se compose d'une agréable pièce de vie lumineuse et de trois chambres, offrant un espace confortable pour une résidence principale, une maison de vacances ou un projet locatif.

Le logement a bénéficié de rénovations et dispose d'une bonne isolation ainsi que de fenêtres récentes. En bon état général et habitable immédiatement, il pourra être personnalisé par un simple rafraîchissement selon les goûts de ses futurs propriétaires.

Autre atout majeur : environ 70 m<sup>2</sup> de caves voûtées au rez-de-chaussée, idéales pour le stockage, l'aménagement d'un atelier ou la conservation de matériel et de produits du terroir.

Un petit bâtiment indépendant situé juste en face de la maison complète également la propriété et offre un espace supplémentaire particulièrement appréciable.

Le chauffage est actuellement assuré par une chaudière au fioul fonctionnelle, avec la possibilité d'envisager ultérieurement une solution de chauffage plus moderne.

Un bien rare par son emplacement et son atmosphère, idéal pour les amateurs de calme, de nature et de patrimoine, à proximité immédiate de Vogüé et des principaux services.

Les atouts :

- Environnement viticole calme et préservé
- Environ 105 m<sup>2</sup> habitables
- Appartement très lumineux
- 3 chambres
- Deuxième et dernier étage
- Petite copropriété de seulement 4 logements
- Bonne isolation et fenêtres récentes
- Environ 70 m<sup>2</sup> de caves voûtées
- Bâtiment annexe indépendant
- À seulement 5 minutes de Vogüé et de ses commodités

Contact : Mathieu HALL  
 EI - RSAC 809238413

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1200 à 1600 euros (année 2021).

### REFERENCE

Référence : 1941

### CARACTERISTIQUES



Surface de 104 m<sup>2</sup>



4 pièces



3 chambres

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Chauffage : INDIVIDUEL/FUEL

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 160 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

### COPROPRIETE

Statut : Soumis au statut de la copropriété

Copropriété de : 3 lots

Procédure en cours : Non

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation  
(énergie primaire) émissions

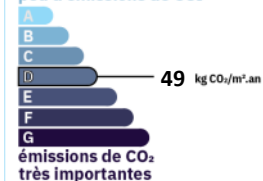
**162** kWh/m<sup>2</sup> .an

**49** kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an \*

logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



### SURFACES DETAILLEES

Cuisine : 18 m<sup>2</sup>

Salon : 22 m<sup>2</sup>

Dégagement : 8 m<sup>2</sup>

