



VENTE : appartement T2 (33 m²) à VALENCE

VALENCE 26000

85 800 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VALENCE
SUD**

350 avenue Victor Hugo
26000 VALENCE

0475438705

VENTE : appartement T2 (33 m²) à VALENCE

EXCLUSIVITÉ - POUR INVESTISSEURS - APPARTEMENT 2 PIÈCES AU CALME

HYPER CENTRE de VALENCE (26000), nous vous présentons cet appartement de 2 pièces au calme orienté est ouest, actuellement loué en meublé.

Il est situé au 3e et dernier étage d'un petit immeuble entretenu (toiture avec isolation refaite en 2022). Il s'organise comme suit : une entrée, un séjour, une cuisine aménagée équipée, une chambre. Il compte également une salle d'eau et des toilettes. Il possède des radiateurs électriques, le chauffage est individuel. Des fenêtres double vitrage et la fibre optique y sont installées.

Une cave lui est associée.

Il se situe dans un quartier calme. Il y a tous les types d'établissements scolaires à moins de 10 minutes à pied, tout comme six structures d'accueil pour les enfants en bas âge. Côté transports en commun, on trouve la gare Valence dans les environs. L'autoroute A7 et les nationales N7 et N532 sont accessibles à moins de 5 km. Trois cinémas vous attendent à proximité du logement pour vos loisirs, tout comme un conservatoire et un bassin de natation. Il y a aussi des restaurants, des commerces, des boulangeries, deux supermarchés, trois bureaux de poste et des boucheries-charcuteries. 3 marchés animent les environs.

Énergie, consommation ou émissions de gaz à effet de serre, voilà des points-clés importants à avoir en tête lorsque l'on envisage d'acheter. Cet appartement affiche une classe énergie D qui découle d'une

consommation énergétique à hauteur de 243 kWh/m²/an. Quant à la classe climat, elle est notée B, indiquant un taux faible d'émissions de gaz à effet de serre (de l'ordre de 7 Kg CO₂/m²/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 520 € et 750 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

Cet appartement est vendu occupé par un locataire, ce qui peut présenter l'occasion de réaliser un investissement locatif. Son prix de vente est de 85 800 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur. La vente de cet appartement est sous mandat exclusif. Il est loué pour 470 € HC. Il s'inscrit au sein d'une petite copropriété comportant 8 lots d'habitations, sans procédure en cours et avec des charges annuelles de 158 € pour ce lot.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

N'hésitez pas à prendre contact avec notre agence immobilière Guy Hoquet VALENCE SUD pour une première visite de cet appartement à vendre.

32.8 m ²	2 pièce(s)	1 chambres	1 sde
---------------------	------------	------------	-------

Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	3
Nombre étages	3
Dernier étage	Oui
Charges forfaitaires	10 €
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	16
Charges annuelles (ALUR)	158.05 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Fenêtres	Double Vitrage

Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Chauffe eau
Nombre de caves	1
Date ERP	2024-06-26 14:35:04
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	243 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 520€ et 750€ au 01/01/2021

Photos du bien

