



## Montéleger : maison de 4 pièces en vente

MONTELEGER 26760

**175 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VALENCE  
SUD**

350 avenue Victor Hugo  
26000 VALENCE

**0475438705**

## Montéleger : maison de 4 pièces en vente

MAISON 4 PIÈCES AU CALME - QUARTIER CALME

À vendre : localisée à deux pas de Valence, à Montéleger (26760), laissez vous charmer par cette maison de 4 pièces au calme, exceptionnelle situation à l'entrée du village. Cette maison reconnue par les habitants pour son charme atypique et sa couleur bien à elle. Au rez-de-chaussée, vous accédez au salon séjour et cuisine de 33m<sup>2</sup> avec possibilité de remettre un poêle à bois dans les anciens conduits d'une des cheminées existantes, offrant encore plus de charme. Mais aussi une buanderie et un WC. Le premier étage compte, quant à lui, deux chambres de 12 m<sup>2</sup> (une possède "une moustiquaire" ainsi que des magnifique ventilateurs de plafond domotique) chacune, une salle d'eau et un placard. La maison bénéficie de radiateurs fonctionnant au gaz.

Cette maison possède également un grenier et deux caves. Notamment des caves "voutées" offrant le charme atypique une nouvelle fois, la plus grande contient un merveilleux atelier a bois. Elle est équipée de la fibre optique et de fenêtres en pvc double vitrage.

Il s'agit d'une maison mitoyenne de bon standing avec un étage. Elle date de 1900. Elle est en bon état général malgré un extérieur comme intérieur attendant d'être rafraîchi.

Dans un quartier calme, la maison est proche de toutes commodités : cette maison se situe à une minute des commerces et à cinq minutes des écoles. Il y a l'École Montéleger et le Lycée Agricole Privé de Montéleger à moins de 10 minutes à pied. On trouve un arrêt de bus à deux minutes de la maison. L'autoroute A7 et la nationale N7 sont accessibles à moins de 7 km. Pour vos loisirs, vous pourrez

compter sur un bassin de natation à quelques minutes. Il y a aussi deux restaurants, deux commerces, deux boulangeries et une boucherie-charcuterie.

Elle est proposée à l'achat pour 175 000 €.

Qu'il s'agisse de classe énergétique (298 kWh/m<sup>2</sup>/an) ou d'émissions de gaz à effet de serre (classe climat) (60 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an), la notation est la même : E. Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 1 410 € et 1 970 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Découvrez toutes les originalités de cette propriété en vente en prenant RDV avec notre agence immobilière Guy Hoquet VALENCE SUD.

68 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	2 chambres	1 sdb
-------------------	------------	---------------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Distance Train	10 km
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	5 min
Jardin	Non
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1

WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Conduit existant
Nombre de caves	2
Type de Stationnement	Extérieur
Sous-sol	Non
Date ERP	2024-03-12 23:58:55
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	298 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	LE CHARME ET L'EMPLACEMENT

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1410€ et 1970€ au 01/01/2021

Photos du bien





