



## □ EXCLUSIVITÉ – Maison familiale au calme avec grand terrain exposé Sud □

Portes-lès-Valence 26800

**347 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET VALENCE  
SUD

350 avenue Victor Hugo  
26000 VALENCE

0475438705

## □ EXCLUSIVITÉ – Maison familiale au calme avec grand terrain exposé Sud □

Située dans un environnement paisible, cette charmante maison construite en 2002 vous séduira par ses volumes généreux, sa luminosité et son excellent état général.

D'une surface habitable de 112 m<sup>2</sup>, elle offre une distribution fonctionnelle idéale pour une vie de famille :

Une belle entrée accueillante.

Une cuisine spacieuse de 22,7 m<sup>2</sup> bien équipée.

Un séjour lumineux de près de 28 m<sup>2</sup> ouvert sur l'extérieur.

La cuisine et le séjour peuvent être ouverts pour créer un espace de vie de 50m<sup>2</sup>.

3 chambres confortables à l'étage.

Une grande salle de bains avec douche et baignoire refaite récemment.

WC séparé.

Implantée sur un terrain de 867 m<sup>2</sup> exposé plein Sud, la maison bénéficie d'un ensoleillement optimal toute la journée □

Côté extérieur, vous profiterez de deux terrasses (47 m<sup>2</sup> et 18 m<sup>2</sup>) parfaites pour vos moments de détente ou vos repas en plein air.

Un véritable atout : un garage en sous-sol de 55 m<sup>2</sup>, idéal pour stationner plusieurs véhicules et offrir un bel espace de rangement.

□ Confort et prestations :

Chauffage individuel au sol au gaz

Double vitrage

Volets PVC en excellent état

Maison au calme

Isolation renforcée réalisée en 2020 (combles + plafond du garage)

DPE : C

□ Charges énergétiques maîtrisées (~180€/mois)

□ Taxe foncière : 1 679 €

□ Une maison bien entretenue, lumineuse et prête à accueillir ses nouveaux propriétaires, idéale pour une famille à la recherche de tranquillité tout en restant proche des commodités.

□ À découvrir sans tarder !

112 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 parking(s)
--------------------	------------	---------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	129 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Neuf - Ancien	Récent
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au sol
Année construction	2002
Salle(s) de bains	1

WC

1

Surface terrain

867 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1360€ et 1900€ au 01/01/2023

## Photos du bien





