



## Appartement à vendre de 3 pièces de 59 m<sup>2</sup>

Guilhaerand-Granges 07500

**182 000 € \***

\* 182 000 € honoraires inclus

170 170 € Hors Honoraires

Honoraires :

6.5% TTC à la charge du vendeur.

**Guy HOQUET VALENCE  
SUD**

350 avenue Victor Hugo

26000 VALENCE

**0475438705**

## Appartement à vendre de 3 pièces de 59 m<sup>2</sup>

□ À vendre – Charmant appartement T3 avec terrasse à Guilhaerand-Granges □

Situé dans un secteur recherché de Guilhaerand-Granges, découvrez ce bel appartement de plain-pied de 59 m<sup>2</sup>, alliant confort, fonctionnalité et emplacement idéal.

Dès l'entrée, vous serez séduit par sa lumineuse pièce de vie de 38 m<sup>2</sup>, parfaite pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. L'espace nuit propose deux chambres avec placards, une salle d'eau moderne ainsi qu'un WC séparé pour plus de praticité.

À l'extérieur, profitez d'une agréable terrasse de 20 m<sup>2</sup>, idéale pour vos repas en plein air ou vos instants de détente. Une place de parking extérieure complète ce bien.

Construit en 2011 et en très bon état, l'appartement bénéficie de prestations appréciables : double vitrage PVC, volets roulants électriques, chauffage individuel par aérothermie... tout est pensé pour votre confort au quotidien.

□ Son emplacement est un véritable atout : à deux pas du centre commercial Auchan, sans la nuisance sonore des grands axes de la commune.

□ Investisseurs, ce bien représente également une belle opportunité : l'appartement est actuellement loué jusqu'en juillet 2027, garantissant une rentabilité immédiate.

□ Prix : 182 000 €

Une opportunité rare à ne pas manquer !

Les charges sont assez faibles : 426 € à l'année.

□ Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce bien.

60 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sde	1 parking(s)
-------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	196 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Etage	0
Dernier étage	Non
Nombre étages	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Aérothermie, Électrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé, Convecteur
Année construction	2011
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	2

Procédures diligentées c/  
syndicat de copropriété

Pas de procédure en cours

Charges annuelles (ALUR)

426 €

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1120€ et 1570€ au 01/01/2023

## Photos du bien



