



## Rare à la vente - Belle maison familiale de 190 m<sup>2</sup> habitables à Aubenas

AUBENAS 07200

**297 000 € \***

\* 297 000 € honoraires inclus

280 605 € Hors Honoraires

Honoraires :

5.52% TTC à la charge du vendeur.

**Guy HOQUET AUBENAS**

6 Chemin de la Plaine

07200 Aubenas

**0475890707**

## Rare à la vente - Belle maison familiale de 190 m<sup>2</sup> habitables à Aubenas

Votre Agence Guy Hoquet Couleurs Sud Immobilier est heureuse de vous présenter cette maison spacieuse et soigneusement entretenue, d'une superficie totale de 247 m<sup>2</sup> (dont 190 m<sup>2</sup> habitables), idéalement située à Aubenas, à proximité de toutes les commodités.

Un bien conçu pour accueillir famille et projets de vie.

Au rez-de-chaussée, un appartement indépendant vous accueille avec une chambre, une agréable pièce de vie avec coin cuisine, ainsi qu'une salle d'eau avec WC. Ce niveau comprend également un spacieux garage de 43 m<sup>2</sup>, une buanderie fonctionnelle ainsi qu'une cave à vin pouvant être réaménagée en chambre.

À l'étage, vous découvrirez un espace chaleureux composé de trois chambres confortables, d'un salon lumineux avec insert, d'une cuisine séparée, aménagée et équipée, ainsi que d'une salle d'eau rénovée récemment et d'un WC indépendant. Un balcon filant orienté sud et ouest prolonge agréablement les pièces à vivre et offre une vue dégagée sur le jardin arboré, baigné de lumière. Ce balcon s'accompagne d'un espace terrasse couvert, suffisamment vaste pour accueillir un salon de jardin ou des repas en extérieur, quelle que soit la saison.

Les combles, d'une surface au sol de 157 m<sup>2</sup>, sont entièrement aménageables : un véritable potentiel

pour agrandir ou imaginer un nouvel espace de vie.

La maison est équipée d'un système de chauffage central au gaz de ville, et de climatisation réversible au premier étage.

Un cadre verdoyant pour des moments privilégiés

Le terrain clos de près de 1 400 m<sup>2</sup>, soigneusement paysagé, est agrémenté de nombreux arbres fruitiers. Un hangar de 50 m<sup>2</sup> permet d'abriter deux véhicules ou un camping-car.

Enfin, la piscine de 12x5 m, parfaitement intégrée à l'environnement, promet des instants de détente et de convivialité en toute sérénité.

Une maison entretenue avec rigueur et affection, à découvrir sans tarder.

247 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

2 sde

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1960
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert

Date ERP	2025-04-01 07:56:43
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	219 kWh/m2 par an
Conso Energ	233 kWh/m2 par an
Surface terrain	1393 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2810€ et 3880€

---

## Photos du bien



