



## Maison Aubenas 248 m<sup>2</sup> avec 2 logements indépendants ? Idéal famille ou investissement

Aubenas 07200

**385 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AUBENAS**

6 Chemin de la Plaine  
07200 Aubenas

**0475890707**

## Maison Aubenas 248 m<sup>2</sup> avec 2 logements indépendants ? Idéal famille ou investissement

À Aubenas, dans un environnement agréable et recherché, découvrez cette belle maison individuelle construite en 2005, offrant une surface habitable de 248 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1149 m<sup>2</sup>. Son agencement en deux logements indépendants en fait un bien aux multiples possibilités : résidence familiale, habitation principale avec revenu locatif ou investissement patrimonial.

Le logement principal, d'une superficie de 125 m<sup>2</sup>, se développe sur le rez-de-chaussée et le premier étage. Il séduit par ses volumes généreux et sa luminosité. Vous y trouverez une vaste pièce de vie conviviale, une cuisine récente entièrement aménagée et équipée, trois chambres confortables, une salle de bains, un WC indépendant ainsi qu'une agréable terrasse couverte, idéale pour profiter des beaux jours en toute saison.

En rez-de-jardin, un second logement indépendant de 125m<sup>2</sup>, aménagé en 2017, offre de belles prestations. Il comprend un grand séjour modulable permettant l'aménagement d'une chambre supplémentaire selon vos besoins, une cuisine indépendante aménagée, deux chambres dont une avec placard intégré, ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

La propriété dispose également d'un garage pouvant accueillir deux véhicules, équipé d'une porte sectionnelle motorisée pour un confort optimal.

Côté équipements, cette maison bénéficie de prestations de qualité avec un système de chauffage performant par pompe à chaleur air/eau desservant les deux logements, un ballon thermodynamique, des menuiseries PVC double vitrage, une isolation des murs et des combles, ainsi qu'un raccordement au tout-à-l'égout. Le logement principal est également équipé de volets roulants électriques.

Un bien rare sur le secteur, alliant confort, fonctionnalité et potentiel, à découvrir sans tarder.

248 m<sup>2</sup>

10 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

1 sde

10 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	2007
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé

Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/air
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Très bon
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	10
Digicode	Non
Piscine	Non
Diagnostic Energétique	Non
Surface terrain	1149 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

Photos du bien





