



## À vendre à Pradons : maison neuve 86 m<sup>2</sup>, prestations de qualité et terrain constructible

PRADONS 07120

**310 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AUBENAS**

6 Chemin de la Plaine  
07200 Aubenas

**0475890707**

## À vendre à Pradons : maison neuve 86 m<sup>2</sup>, prestations de qualité et terrain constructible

Cette maison de plain-pied, construite en 2025, est située sur la commune de Pradons et développe une surface habitable d'environ 86 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 778 m<sup>2</sup>, entièrement constructible et entièrement clôturée. Elle bénéficie d'un excellent classement énergétique avec un DPE A.

L'habitation se compose d'une vaste pièce de vie lumineuse, ouverte sur une cuisine entièrement aménagée et équipée, offrant un espace de vie fonctionnel et convivial. Un cellier attenant complète cet espace. La partie nuit comprend trois chambres disposant chacune de rangements intégrés, une salle d'eau ainsi qu'un WC indépendant.

Les prestations techniques sont récentes et de qualité : chauffage électrique à inertie complété par une climatisation réversible, menuiseries en PVC double vitrage, volets roulants électriques, isolation renforcée des murs et des combles, ballon thermodynamique et raccordement au tout-à-l'égout. La maison est édifiée sur un vide sanitaire.

À l'extérieur, le bien dispose d'une terrasse exposée à l'ouest, d'un abri de jardin destiné au stockage ainsi que d'un terrain entièrement clôturé. L'accès à la propriété est sécurisé par un portail électrique, un digicode et un interphone.

Le terrain constitue un véritable atout. Entièrement constructible, il offre un fort potentiel

d'aménagement et permet d'envisager différents projets, tels que la réalisation d'une piscine, la construction d'un garage, l'aménagement d'un terrain de pétanque ou encore la création d'un espace paysager selon les besoins des futurs acquéreurs.

Dans son ensemble, cette propriété se distingue par son état général, ses performances énergétiques, ses équipements récents et le potentiel d'évolution offert par son terrain.

86.2 m²

5 pièce(s)

3 chambres

5 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Bien en copropriété   | Non                                   |
| Jardin                | Oui                                   |
| Année construction    | 2025                                  |
| Vis-à-vis             | Oui                                   |
| Assainissement        | Tout à l'égout                        |
| Cuisine               | Aménagée/équipée                      |
| Exposition Séjour     | Ouest                                 |
| Type Chauffage        | Individuel                            |
| Mécanisme Chauffage   | Radiateur                             |
| Mode Chauffage        | Climatisation réversible + Électrique |
| Eau chaude            | Thermodynamique                       |
| Etat intérieur        | Très bon                              |
| Cheminée              | Pas de conduit                        |
| Nombre de terrasse    | 1                                     |
| Type de Stationnement | Extérieur                             |
|                       |                                       |

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Nombre places parking              | 5                |
| Digicode                           | Oui              |
| Piscine                            | Non              |
| Diagnostic Energétique             | Oui              |
| Conso Energ                        | 39 kWh/m2 par an |
| Valeur consommation énergie finale | 20 kWh/m2 par an |
| Surface terrain                    | 778 m2           |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



