



## Appartement 3 pièces - Charme et Confort au Coeur de la Ville

VALS LES BAINS 07600

**80 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AUBENAS**

6 Chemin de la Plaine  
07200 Aubenas

**0475890707**

## Appartement 3 pièces - Charme et Confort au Coeur de la Ville

Votre agence GUY HOQUET vous présente en exclusivité ce magnifique appartement de 90 m<sup>2</sup> situé au 1er étage d'un immeuble de 3 étages à Vals-les-Bains, une charmante station thermale réputée pour son cadre de vie agréable.

Ce bien offre une belle pièce de vie, avec son parquet d'époque, une cuisine indépendante idéale pour vos talents culinaires, 2 grandes chambres, une salle de bains fonctionnelle, et un WC séparé.

Le chauffage au gaz avec radiateurs assure votre confort tout au long de l'année. L'appartement est en bon état général, avec des fenêtres en PVC double vitrage et des volets roulants en PVC, garantissant une bonne isolation.

Vous apprécierez également le balcon, parfait pour y déguster un café.

Vous serez séduit par son charme, avec ses parquets anciens.

Situé au pied des commerces et de toutes commodités, ce logement bénéficie d'un emplacement privilégié.

Vous trouverez à proximité le très beau parc de Vals les Bains, de nombreux restaurants, pharmacies, boucheries, boulangeries, cabinets médicaux et bureaux de poste, facilitant votre quotidien.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir un appartement alliant charme, confort, emplacement idéal et cadre de vie agréable.

Actuellement loué 560 € + 20 € charges. Date échéance de bail en juin 2027.  
Aucune procédure en cours. Copropriété en cours de constitution.

90 m²

3 pièce(s)

2 chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Etage               | 1                  |
| Nombre étages       | 3                  |
| Dernier étage       | Non                |
| Accès Bus           | 1 min              |
| Accès Ecole         | 5 min              |
| Jardin              | Non                |
| Neuf - Ancien       | Ancien             |
| Fenêtres            | PVC Double Vitrage |
| Assainissement      | Tout à l'égout     |
| Salle(s) de bains   | 1                  |
| WC                  | 1                  |
| Cuisine             | Indépendante       |
| Type Chauffage      | Individuel         |
| Mécanisme Chauffage | Radiateur          |
| Mode Chauffage      | Gaz                |
| Etat intérieur      | Bon                |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
|                                    |                     |
| Nombre de caves                    | 1                   |
| Nombre de balcons                  | 1                   |
| Date ERP                           | 2022-07-15 21:22:30 |
| Diagnostic Energétique             | Oui                 |
| Conso Energ                        | 131.2 kWh/m2 par an |
| Valeur consommation énergie finale | 120 kWh/m2 par an   |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien

