



## Maison d'exception avec garages, cave, local indépendant et parc arboré

VILLENEUVE DE BERG 07170

**259 000 € \***

\* 259 000 € honoraires inclus

245 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.71% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET AUBENAS**

6 Chemin de la Plaine

07200 Aubenas

**0475890707**

## Maison d'exception avec garages, cave, local indépendant et parc arboré

Votre agence GUY HOQUET Aubenas vous propose à la vente, cette exceptionnelle maison de Maître sur la commune très prisée de Villeneuve de Berg.

Une perle rare sur le marché.

Cette charmante demeure développe 260 m<sup>2</sup> de surface habitable et offre un cadre de vie exceptionnel. Située sur un terrain clos et arboré de 460 m<sup>2</sup>, elle bénéficie d'une exposition sud-ouest, idéale pour profiter pleinement du soleil. La maison comprend 6 chambres, parfaites pour accueillir vos proches dans un cadre paisible et authentique. La cuisine américaine aménagée et équipée s'ouvre sur un séjour lumineux avec cheminée, créant une atmosphère à la fois chaleureuse et conviviale.

Ses sols en carreaux de ciment, ses magnifiques tommettes et parquets ainsi que ses cheminées d'époque donnent un cachet certain à cette demeure de charme.

Vous apprécierez le confort du chauffage au gaz de ville, ainsi que les deux salles de bain et les deux salles d'eau, garantissant un quotidien agréable pour tous.

Le bien dispose également d'un garage fermé, d'une cave et d'un grand sous-sol, offrant de nombreux espaces de rangement, ainsi qu'un local voûté de 50m<sup>2</sup>, ayant pignon sur rue, prêt à accueillir tous vos

projets.

À seulement quelques minutes à pied, vous trouverez toutes les commodités : commerces, écoles, transports en commun et services.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une maison familiale spacieuse, lumineuse et parfaitement située.

260 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

6  
chambres

2 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Etage	2
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	2 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Simple et double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
Salle(s) d'eau	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,GarageDouble
Nombre garages/Box	2
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-04-04 12:39:50
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	283 kWh/m2 par an
Conso Energ	283 kWh/m2 par an
Surface terrain	460 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Photos du bien





