



## Maison de plain-pied avec dépendance 130 m<sup>2</sup> habitables sur terrain de 1 416 m<sup>2</sup> Aubenas Actuellement louée

AUBENAS 07200

**395 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AUBENAS**

6 Chemin de la Plaine  
07200 Aubenas

**0475890707**

## Maison de plain-pied avec dépendance 130 m<sup>2</sup> habitables sur terrain de 1 416 m<sup>2</sup> Aubenas Actuellement louée

Votre agence Guy Hoquet Couleurs Sud Immobilier est heureuse de vous présenter ce bien !

Située à Aubenas, dans un environnement calme et recherché, cette agréable maison de plain-pied offre une surface habitable de 130 m<sup>2</sup>, implantée sur un terrain clos et arboré de 1 416 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter d'un cadre de vie spacieux et serein.

Un intérieur lumineux et convivial

Vous serez séduit dès l'entrée par un vaste séjour de 60 m<sup>2</sup>, baigné de lumière naturelle, offrant un espace de vie chaleureux et ouvert sur l'extérieur. La cuisine aménagée et entièrement équipée complète harmonieusement la pièce de vie.

La maison propose :

Trois chambres, parfaites pour une vie de famille ou pour recevoir

Une salle de bains fonctionnelle

Un WC indépendant

Une terrasse plein sud, idéale pour les repas d'été ou les moments de détente au soleil

Une dépendance aménageable

En complément, une dépendance de 40 m<sup>2</sup> comprenant une chambre et un point d'eau offre de nombreuses possibilités : gîte indépendant, bureau professionnel, atelier, ou logement d'appoint pour la famille et les amis.

#### Confort & équipements

Chauffage par pompe à chaleur air/air, assurant performance énergétique et confort toute l'année

Menuiseries PVC double vitrage avec volets roulants électriques en aluminium

Isolation renforcée (laine de verre et cyporex) dans les combles et les murs

Assainissement collectif : raccordement complet au tout-à-l'égout

Quartier calme, à proximité des commodités d'Aubenas

Une maison qui allie confort, potentiel et qualité de vie, parfaite pour une famille ou un projet avec activité annexe. Le bien est actuellement loué 980 € par mois, dans le cadre d'un bail en cours jusqu'au 25 septembre 2026.

À découvrir sans tarder !

128 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	6 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

#### Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/air
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Insert
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	6
Digicode	Non
Piscine	Non
Date ERP	2023-09-18 03:40:54
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	165 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



