



## Une maison rénovée, lumineuse et prête à accueillir une nouvelle vie familiale.

Elne 66200

**419 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ELNE**

1 Boulevard Jacques Albert  
66200 Elne

**0411300147**

## Une maison rénovée, lumineuse et prête à accueillir une nouvelle vie familiale.

À Elne, dans un secteur calme et recherché, cette maison 3 faces de 156 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie rare : proximité immédiate des écoles, commerces et accès rapide à la gare.

Dès l'entrée, la grande pièce de vie de 47 m<sup>2</sup> capte l'attention. La lumière traverse l'espace, la circulation est fluide et l'ambiance chaleureuse se ressent instantanément : on imagine aisément un repas animé autour de la cuisine ouverte de 15 m<sup>2</sup>, les enfants jouant dans le séjour tandis que les grandes baies laissent entrer l'air doux des beaux jours.

La partie nuit propose trois chambres confortables (20 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>), une salle de bains de 9,3 m<sup>2</sup>, une salle d'eau supplémentaire ainsi qu'un bureau de 6 m<sup>2</sup>, idéal pour le télétravail sans empiéter sur les espaces de détente. Un cellier de 6,64 m<sup>2</sup> apporte une vraie praticité au quotidien.

À l'extérieur, le terrain clos de 509 m<sup>2</sup> offre terrasse et jardin : espace de jeux, repas d'été, potager ou coin détente... chacun y trouvera son usage. Le stationnement complète l'ensemble.

Entièrement rénovée, la maison combine esthétique, confort et performance : climatisation gainable, pompe à chaleur, volets roulants, fibre, vidéophone, digicode. Le tout renforcé par un DPE A (63 kWh/m<sup>2</sup>/an – GES 1), ainsi que des panneaux solaires sous contrat EDF qui participent aux économies d'énergie.

Un bien où tout est déjà prêt : on pose ses valises, et on profite.

DPE : classe A – GES : A.

Estimation des coûts annuels : entre 813 € et 1100 €.

Taxe foncière : 2 458 €.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Prix : 419 000 € – honoraires à la charge des vendeurs.

Venez vérifier par vous-même : ce type de maison rénovée et performante reste rarement disponible longtemps. Contactez l'agence pour réserver votre visite.

L'estimation est offerte partout.

La stratégie qui vend plus d'un bien sur trois à Elne, c'est nous.

156 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	63 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Plafond, Air pulsé
Année construction	1976
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2

Surface terrain

509 m<sup>2</sup>

## Photos du bien



