



## □ À vendre – Appartement T3 quartier Châteauvert – Valence

Valence 26000

**135 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VALENCE  
SUD**

350 avenue Victor Hugo  
26000 VALENCE

**0475438705**

## □ À vendre – Appartement T3 quartier Châteauvert – Valence

□ À vendre – Appartement T3 quartier Châteauvert – Valence

Réf. 10190 – 63 m<sup>2</sup> – 2 chambres – Garage

Dans le quartier très recherché de Châteauvert, venez découvrir cet agréable appartement de 63 m<sup>2</sup> situé au sein d'une copropriété calme et bien entretenue. Un bien idéal pour un premier achat ou un investissement pérenne, alliant emplacement privilégié et avenir énergétique optimisé.

□ POINT TRÈS IMPORTANT : GROS TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE VOTÉS ET ENTIÈREMENT PRIS EN CHARGE PAR LE PROPRIÉTAIRE ACTUEL

Le futur acquéreur bénéficiera d'un immeuble entièrement modernisé, sans aucune dépense à prévoir. Les travaux comprennent :

- Réfection complète de la toiture + isolation thermique
- Isolation des planchers bas donnant sur la cave
- Isolation thermique par l'extérieur (ITE) des façades

- Installation de volets roulants sur les baies vitrées

- Mise en place d'une VMC

Ces améliorations garantiront un confort optimal, des économies d'énergie substantielles et une valorisation durable du bien.

#### □ Description du logement

Situé au 3e étage, l'appartement se compose de :

- Un séjour lumineux de 25 m<sup>2</sup>
- Une cuisine indépendante de 8,11 m<sup>2</sup>
- Deux chambres confortables de 10,5 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup>
- Une salle d'eau
- Un WC séparé
- Une cave
- Un garage de 17 m<sup>2</sup> complète ce bien, un atout rare dans le secteur.

#### □ Caractéristiques

- Surface habitable : 63 m<sup>2</sup>
- Chauffage individuel gaz (radiateurs)
- Année de construction : 1959
- Faible charges de copropriété : 86.67€ / mois
- Taxe foncière : 1055 €

#### □ Diagnostics (DPE du 10/11/2025)

Consommation énergétique : 171 kWh/m<sup>2</sup>/an

GES : 37 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

L'ensemble des travaux en cours permettra une amélioration notable du classement énergétique après leur finalisation.

#### □ Localisation : Quartier Châteauvert – Valence

Secteur très prisé, recherché pour son atmosphère familiale, sa proximité des commerces, des écoles, des transports et de grands espaces verts.

63 m²

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
------------------------	-----

Conso Energ	169 kWh\m2 par an
-------------	-------------------

Etage	3
-------	---

Dernier étage	Non
---------------	-----

Nombre étages	4
---------------	---

Mode Chauffage	Gaz
----------------	-----

Type Chauffage	Individuel
----------------	------------

Mécanisme Chauffage	Radiant
---------------------	---------

Année construction	1959
--------------------	------

Salle(s) d'eau	1
----------------	---

WC	1
----	---

Nb Lots Copropriété	75
---------------------	----

Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
--	---------------------------

Charges annuelles (ALUR)	1040 €
--------------------------	--------

Photos du bien





