



## Maison 4 chambres secteur LAPRAT

Valence 26000

**225 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VALENCE  
SUD**

350 avenue Victor Hugo  
26000 VALENCE

**0475438705**

## Maison 4 chambres secteur LAPRAT

Maison familiale avec 4 chambres, garage et jardin à Valence

À Valence, dans un environnement pratique à proximité du centre hospitalier, des établissements scolaires et des commodités, cette maison d'environ 95 m<sup>2</sup> habitables s'adresse aussi bien à une famille qu'à un projet de première acquisition.

L'habitation propose au rez de chaussée un espace de vie agréable comprenant un séjour lumineux et une cuisine indépendante récemment rénovée et équipée. Un WC séparé ainsi qu'un garage directement accessible depuis la maison complètent ce niveau.

L'étage est dédié à l'espace nuit avec quatre chambres, permettant d'accueillir une famille ou d'envisager un bureau ou une chambre d'amis. Vous y trouverez également une salle d'eau avec WC, un espace dressing et une zone buanderie, pensés pour faciliter le quotidien.

Édifiée sur une parcelle d'environ 262 m<sup>2</sup>, la maison dispose d'un extérieur facile à entretenir, idéal pour profiter d'un espace extérieur sans contraintes. Le stationnement est simple puisque l'on peut mettre une deuxième voiture devant son garage.

Un espace de stockage supplémentaire est disponible grâce à un grenier,

Des améliorations récentes ont été apportées avec le remplacement des menuiseries en 2025 et la reprise de l'isolation en toiture, contribuant à un meilleur confort thermique. Le système de chauffage

fonctionne au gaz.

L'emplacement permet un accès rapide aux axes routiers principaux et à la LACRA, tout en conservant la proximité des services du quotidien.

Bien proposé par Flore OLAGNON, agent commercial (841 666 258).

95.24 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	164 kWh\m2 par an
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1973
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	176
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	276 €
Surface terrain	262 m2

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1450€ et 2010€ au 01/01/2023

## Photos du bien





