



## Maison en pierre de 160 m<sup>2</sup> avec revenu locatif + terrain constructible

SAINT ETIENNE DE FONTBELLON 07200

**390 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AUBENAS**

6 Chemin de la Plaine  
07200 Aubenas

**0475890707**

## Maison en pierre de 160 m<sup>2</sup> avec revenu locatif + terrain constructible

Maison en pierre de 160 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1 521 m<sup>2</sup>, située sur la commune de Saint-Étienne-de-Fontbellon, offrant une vue dégagée sur les environs.

La propriété se compose d'une habitation principale, d'un logement indépendant pouvant générer une rentabilité locative, ainsi que d'un terrain constructible de 1 015 m<sup>2</sup> (certificat d'urbanisme, bornage par géomètre et étude de sol G1 réalisés).

L'habitation principale développe 110 m<sup>2</sup> loi carrez. Elle comprend un spacieux séjour lumineux, ouvert sur une cuisine aménagée et équipée, avec accès à une terrasse couverte offrant une magnifique vue. Vous y trouverez également 3 chambres avec rangements intégrés, dont une en mezzanine, une salle de bain avec douche et baignoire, un meuble simple vasque, un espace buanderie ainsi qu'un WC indépendant. Un conduit de cheminée gainé est présent dans le séjour, permettant l'installation d'un poêle ou d'un insert selon vos envies (l'insert actuel ne sera pas inclus dans la vente).

Le logement indépendant, d'une superficie de 40 m<sup>2</sup> loi carrez, est idéal pour une activité locative type Airbnb ou une activité professionnelle. Il se compose d'une pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, ouverte sur une terrasse privative, d'une chambre, d'une salle d'eau avec WC et d'un espace buanderie.

De plus, la propriété dispose de caves voûtées, d'un garage et d'une charmante cour intérieure en pierre.

Prestations : assainissement collectif (tout-à-l'égout), menuiseries PVC double vitrage, volets bois, isolation des murs et par les combles, chauffage par pompe à chaleur air/air complété par des radiateurs électriques. Ballon thermodynamique pour l'habitation principale et ballon électrique pour le logement indépendant. Toiture partiellement rénovée en 2021.

Le terrain constructible et divisible, offrant de belles possibilités d'aménagement ou de projet.

Atouts supplémentaires : environnement calme, proximité des commodités et aucun gros travaux à prévoir en l'état.

DPE en cours de réalisation.

160 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	2 sdb	5 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1948
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de caves	3
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert,GarageFerme
Nombre places parking	5
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	142 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	92 kWh/m2 par an
Surface terrain	1521 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





