



## VENTE d'une maison T6 (122 m<sup>2</sup>) à TOULAUD

TOULAUD 07130

**470 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VALENCE**

17 Rue Balzac  
26000 Valence

**0475817535**

## VENTE d'une maison T6 (122 m<sup>2</sup>) à TOULAUD

EXCLUSIVITÉ - MAISON 6 PIÈCES AVEC PISCINE

En vente : localisée à deux pas de Valence, à TOULAUD (07130), nous sommes heureux de vous proposer cette maison de 6 pièces au calme de 122 m<sup>2</sup>. Dès l'entrée vous serez charmé par la qualité de ses matériaux, vous y trouverez une salle à manger de 22 m<sup>2</sup>, un séjour de 18 m<sup>2</sup>, deux chambres de 12 m<sup>2</sup> chacune, une cuisine aménagée de type provençale, une salle d'eau et un WC indépendant. Le deuxième étage propose, quant à lui, deux chambres de 9m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup> , une salle d'eau et un WC indépendant.

Un chauffage au sol fonctionnant au fuel est installé dans la maison.

Vous pourrez profiter de sa belle piscine avec liner neuf et rideau électrique ainsi que de son pool house en pierres.

Ses différentes terrasses vous offriront de bons moments en extérieur. Cette maison de très bonne construction est implantée sur un terrain arboré qui s'étend sur 1 514 m<sup>2</sup>.

Des fenêtres en pvc double vitrage contribuent à une bonne isolation thermique.

Il s'agit d'une maison datant de 2001 de 2 niveaux. Elle est en bon état général. Pour vos véhicules, elle dispose d'un double garage sur un sous sol complet et d'un bel espace de stationnement.

Dans un quartier calme, cette propriété est proche de toutes commodités : cette maison se trouve à proximité des écoles et à cinq minutes des commerces. Il y a l'École Maternelle P. Escoffier et l'École

Élémentaire Quatre Vents à moins de 10 minutes à pied. Collèges et Lycées sont facilement accessibles grâce aux bus scolaires.

Niveau transports en commun, on trouve la gare Valence à moins de 10 minutes en voiture. L'autoroute A7 et la nationale N7 sont accessibles à moins de 5 km. Il y a tennis, terrain de rugby, salle des fêtes et une boulangerie à proximité du bien.

Elle est à vendre pour la somme de 470 000 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur. Le mandat de cette maison est exclusif.

Cette maison affiche une classe énergétique D qui correspond à une consommation énergétique à hauteur de 137 kWh/m<sup>2</sup>/an. La classe climat est aussi notée D (36 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 2 060 € et 2 830 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur les années 2021, 2022, 2023

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

Votre agence immobilière Guy Hoquet VALENCE vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant rendez-vous avec l'un de nos conseillers immobilier.

122 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	2 sde
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Distance Commerces	6 km
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	15 min
Surface séjour	40.89 m <sup>2</sup>
Année construction	2001
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Amenagée

Exposition Séjour	OUEST-SUD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Fuel
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Conduit existant
Date ERP	2024-08-20 01:35:13
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	137 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien





