



## à vendre - ELNE (66200) Maison 3 faces de 146 m<sup>2</sup> avec piscine

ELNE 66200

**239 100 € \***

\* 239 100 € honoraires inclus

225 600 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.98% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET ELNE**

1 Boulevard Jacques Albert

66200 Elne

**0411300147**

## à vendre - ELNE (66200) Maison 3 faces de 146 m<sup>2</sup> avec piscine

NOUVEAU !

Bonjour, je suis votre future maison à Elne, et je vous attends avec impatience !

Chers futurs propriétaires, imaginez un instant un chez-vous où chaque détail a été pensé pour votre bonheur. Je suis cette maison de 146 m<sup>2</sup>, baignée de lumière, située à Elne, et je suis bien plus qu'un simple toit sur votre tête. Je suis l'endroit où vos plus beaux souvenirs prendront vie. Mon espace est parfaitement adapté pour une famille intergénérationnelle, offrant à chacun son intimité tout en favorisant des moments de partage.

Laissez-moi vous raconter mon histoire. Dès que vous franchissez mon seuil, un vaste séjour/cuisine de 30 m<sup>2</sup> vous accueille, un espace où rires et joyeuses conversations résonneront. Mes deux chambres au rez-de-chaussée sont prêtes à devenir le cocon de vos nuits paisibles, tandis que ma salle d'eau moderne vous offre un moment de sérénité après une journée bien remplie.

À l'étage, laissez-vous envoûter par mon séjour spacieux de 37 m<sup>2</sup>, illuminé par le soleil couchant, avec un balcon où chaque coucher de soleil devient un spectacle unique. Je suis l'endroit où vous pourrez partager un verre avec vos amis, rire aux éclats et créer des souvenirs inoubliables.

Et ce n'est pas tout !

Mon jardin, véritable oasis de paix, vous invite à plonger dans ma piscine de 3 x 5 m, où vous pourrez vous détendre dans le jacuzzi et profiter de la douce mélodie de la fontaine. Imaginez les barbecues d'été, les rires autour de la terrasse et les moments de bonheur partagés en famille. Chaque coin de mon espace extérieur a été pensé pour devenir le théâtre de vos plus belles histoires.

Au-delà de mes murs, je suis idéalement située : écoles maternelles et élémentaires à moins de 10 minutes, transports en commun avec la gare d'Elne à proximité, ainsi que l'autoroute A9 et l'aéroport Perpignan-Rivesaltes accessibles en moins de 18 km. Vous rêvez d'un cadre de vie où chaque jour est une nouvelle aventure ? Je suis là pour vous offrir cela.

Pour vous donner un avant-goût de ce que je peux vous offrir, une visite virtuelle est disponible. Explorez chaque recoin de ma maison depuis le confort de votre canapé, et laissez-vous séduire par mon atmosphère chaleureuse et accueillante.

Et pour votre tranquillité d'esprit, sachez que je fais preuve d'une bonne efficacité énergétique, avec un DPE de catégorie C (130 kWh/m<sup>2</sup>/an) et un GES de classe B (10 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Cela signifie des dépenses énergétiques maîtrisées pour votre budget. Les informations sur les risques auxquels je suis exposée sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Ne laissez pas passer cette opportunité ! Chaque jour sans moi est un jour de moins où vous pourriez vivre ce bonheur. Mon prix de vente est de 239 100 euros honoraires inclus, 225 600 euros hors honoraires, honoraires 5,98 %. Contactez dès maintenant Mes Gardiens pour planifier une visite en personne ou profiter de la visite virtuelle. Je n'attends que vous pour écrire ensemble le prochain chapitre de votre vie.

Ne laissez pas cette chance vous filer entre les doigts. Votre nouvelle vie à Elne commence ici. Qu'attendez-vous ?

#MaisonÀVendre #Immobilier #MaisonDeFamille  
#Elne #MaisonIntergénérationnelle #VisiteVirtuelle  
#AcheterUneMaison #InvestissementImmobilier  
#DemeureDeCharme #NouveauChezMoi #Estimation #GuyHoquetElne #DelaietPrixdeVenteGatantis

146 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Régime fiscal	Droits d'enregistrement
Bien en copropriété	Non

Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz + pompe à chaleur
Etat intérieur	Bon
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Piscine	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2023-02-02 10:32:20
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	130 kWh/m2 par an

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1159€ et 1567€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



