



## Magnifique maison de 6 pièces

MERCUER 07200

**540 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AUBENAS**

7 Boulevard Jean Mathon  
07200 Aubenas

**0475890707**

## Magnifique maison de 6 pièces

Belle et Grande Maison Familiale en Ardèche. A 5 minutes d'Aubenas, sur la belle route d'Ailhon commune de Mercuer, cette Belle et Grande Maison familiale, avec son immense Garage et son sous-sol où l'on trouve un très bel Atelier ainsi qu'un Appartement / Gîte Indépendant (à terminer) de plus de 85 m2 env. potentiellement habitables le tout sur un terrain de plus de 2250 m2 entièrement clos et Piscinable... (Possibilité d'acquérir 2230 m2 en plus dont 700 m2 constructibles)

La maison propose 200 m2 env. de surface habitable dont 155 m2 en plain-pied. Elle est composée d'un grand Hall d'entrée avec placard, d'une Splendide Pièce de Vie avec sa Cuisine moderne entièrement équipée Ouverte sur l'espace Salle à Manger et le coin Salon Cosy et Chaleureux, le tout baigné de lumière donnant sur la Terrasse et le Jardin.

Le coin nuit est composé, au RDC de 2 Chambres avec Placards, d'1 Bureau, d'un Cellier/Buanderie avec accès au Garage, d'une SDB avec douches et baignoire et d'un WC indépendant.

A l'étage on trouve une 3ème et 4ème chambre ainsi qu'un 2ème SDE avec WC.

Construction Traditionnelle de 2008 extrêmement bien entretenue, entièrement repeinte en 2019, confortable, présentant des prestations « haut de gamme » telles que, pour l'Intérieur : Chauffage au Sol Aérotherme PAC de 2021, Chauffe-eaux Thermodynamique de 2021, Panneaux solaires de 2020, Aspiration intégrée, Cuisine SoCooc avec Électroménager de marque de 2018, Garage double portes automatiques, et pour l'Extérieur : un Jardin Paysagé entièrement clôturé, Portail automatique, Cuve de 30 m3 de récupération des eaux de pluies. Raccordée au tout à l'égout. Ne reste qu'à poser vos valises? Secteur prisé, Idéalement placé à moins de 5 minutes du centre du Village (École) et à 5 minutes d'Aubenas.

200 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
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
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Pompe à chaleur + chauffe-eau thermodynamique/solaire
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Excellent
Type de Stationnement	Garage Double
Piscine	Non
Sous-sol	Oui

---

Date ERP	2023-12-12 01:23:22
----------	---------------------

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

Conso Energ	78 kWh/m2 par an
-------------	------------------

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 970€ et 1360€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien







