



## ANDANCE : 2 maisons et hangar de 10 pièces (206 m<sup>2</sup>) avec terrain de 1260m<sup>2</sup> à vendre

ANDANCE 07340

**420 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VALENCE  
SUD**

350 avenue Victor Hugo  
26000 VALENCE

**0475438705**

## ANDANCE : 2 maisons et hangar de 10 pièces (206 m<sup>2</sup>) avec terrain de 1260m<sup>2</sup> à vendre

EXCLUSIVITÉ - MAISON 10 PIÈCES AU CALME

À quelques kilomètres de Romans-sur-Isère, votre agence Guy Hoquet VALENCE SUD est heureuse de vous proposer cet exceptionnel bien, avec 1 260 m<sup>2</sup> de terrain à ANDANCE (07340). Une première maison principale, au calme, composé d'un séjour/salle à manger de 42m<sup>2</sup>, d'une cuisine de 14.20m<sup>2</sup> et de sa superbe suite parentale de 15.30m<sup>2</sup>. Mais aussi, deux chambres d'environ 12m<sup>2</sup> avec placards et une salle de bains de 4.19m<sup>2</sup> et salle d'eau de 1.30m<sup>2</sup>. Cette maison offre une mezzanine de 28m<sup>2</sup>, une chaufferie de 22m<sup>2</sup>, un garage de 40m<sup>2</sup> et une buanderie de 12.50m<sup>2</sup>. La maison est équipée d'une climatisation.

Un jardin et deux terrasses viennent compléter ce bien, un gain d'espace et de confort. En plus de la maison, la vente inclut une dépendance de 116 m<sup>2</sup>. Une cave et une cave à vin de 15 m<sup>2</sup> vient agrémenter également les 10 pièces de cette maison. La fibre y est disponible, pour un accès internet haut débit.

La deuxième maison quant à elle, propose un séjour, salon, cuisine de 36m<sup>2</sup>, Deux chambres avec placards de 11.60m<sup>2</sup>. une salle de bain, dressing de 8.90m<sup>2</sup> et une terrasse de 31m<sup>2</sup>. Enfin cette maison offre aussi un garage de 23.70m<sup>2</sup> apparentant à la maison principale mais possible de le greffer à celle-ci.

Il s'agit d'un bien des années 70 avec un étage. Cette maison est en excellent état général. Concernant votre véhicule, elle possède 10 places de parking et trois garages. L'accès est sécurisé par la présence

d'un interphone et d'un visiophone.

La maison se trouve dans un quartier calme. Des écoles maternelles et élémentaires sont implantées à moins de 10 minutes à pied, tout comme dont l'École Primaire Privée Notre-Dame. Côté transports, il y a les gares Saint-Vallier sur Rhône et Saint-Rambert-d'Albon à moins de 10 minutes en voiture. L'autoroute A7 et la nationale N7 sont accessibles à moins de 10 km. On trouve deux restaurants, deux commerces, une boulangerie, une boucherie charcuterie et une épicerie à proximité de la maison.

Elle est à vendre pour la somme de 420 000 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur. Le mandat de ce bien est exclusif.

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).

Envie d'en savoir plus sur cette maison en vente ? Prenez contact avec notre agence immobilière Guy Hoquet VALENCE SUD.

206 m <sup>2</sup>	10 pièce(s)	5 chambres	3 sdb	1 sde	10 parking(s)
--------------------	-------------	------------	-------	-------	---------------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1979
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	3
Salle(s) d'eau	1
WC	4
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée

Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	10
Nombre garages/Box	3
Piscine	Non
Date ERP	2022-09-15 02:15:56
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	139 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1990€ et 2740€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





