



## VENTE - Appartement 4 pièces d'environ 85 m<sup>2</sup> à Valence, au calme avec balcon

VALENCE 26000

**115 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VALENCE  
SUD**

350 avenue Victor Hugo  
26000 VALENCE

**0475438705**

## VENTE - Appartement 4 pièces d'environ 85 m<sup>2</sup> à Valence, au calme avec balcon

EXCLUSIVITÉ - APPARTEMENT 4 PIÈCES LUMINEUX ET AU CALME

Nous vous proposons cet appartement de 4 pièces, exposé EST-SUD, d'une superficie de 85,77 m<sup>2</sup> Carrez, situé dans un quartier calme de Valence (26000).

Situé au 5e étage, cet appartement bénéficie d'un ascenseur, d'un gardien, d'un interphone et d'un digicode pour plus de sécurité. Il se compose d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine aménagée et équipée avec coin repas, cellier, de trois chambres de 9 m<sup>2</sup>, d'un dressing, d'une salle d'eau et de toilettes séparées. Le chauffage est collectif au gaz, complété par un système de climatisation. Une cave est également incluse pour un espace de rangement supplémentaire. Un balcon de 3,9 m<sup>2</sup> vient compléter ce bien.

L'appartement est équipé de volets roulants motorisés et d'une porte blindée, offrant ainsi confort et sécurité.

Vous bénéficierez d'un stationnement libre au sein d'un parc fermé et sécurisé. La résidence, entièrement sécurisée, vous assure confort et tranquillité. Enfin, vous profiterez d'un cadre de vie agréable, grâce à un grand parc extérieur verdoyant.

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir pour exploiter pleinement le potentiel de ce bien.

Le quartier est idéalement situé, avec quatre établissements scolaires à moins de 10 minutes à pied et plusieurs structures d'accueil pour les tout-petits. La gare Valence est à moins de 10 minutes en voiture, et l'autoroute A7 ainsi que la nationale N7 sont accessibles à moins de 1 km. Vous trouverez également à proximité un bassin de natation, un tennis, un port de plaisance, ainsi que des commerces, deux supermarchés, trois boulangeries et deux épiceries.

Cet appartement est proposé à la vente pour 115 000 €. La copropriété comprend 539 lots, avec des charges annuelles de 2 355,29 € pour ce lot.

Avec une consommation énergétique de 259 kWh/m<sup>2</sup>/an (classe E) et des dépenses annuelles estimées entre 1 880 € et 2 600 €, cet appartement présente un bon potentiel pour un projet de rénovation. La classe climatique est également notée E (57 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).

Pour plus d'informations sur les risques liés à ce bien, consultez le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Prenez rendez-vous dès maintenant avec votre agence immobilière Guy Hoquet VALENCE SUD pour découvrir tout le potentiel de cet appartement.

85.77 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Etage	5
Nombre étages	10
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	539
Charges annuelles (ALUR)	2355.29 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non

Année construction	1974
Neuf - Ancien	Ancien
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Extérieur
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Oui
Date ERP	2024-11-13 01:26:04
Diagnostic Energétique	Oui

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1880€ et 2600€ au 01/01/2021

## Photos du bien





