



315 000 €

VALENCE CHATEAUVERT maison années 40 à rénover annexe s et garage

04 75 55 93 32

Nestenn Valence  
209 avenue Victor Hugo  
26000 Valence

**N° Mandat : 2088 / Réf : 1889**

SOUS COMPROMIS - CHATEAUVERT sud - Exclusivité - Sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup>, charmante maison des années 40 avec un accès direct sur le canal, à rénover. En l'état, elle dispose de 100 m<sup>2</sup> chauffés, avec une surface supplémentaire dans les combles d'environ 40 m<sup>2</sup>, partiellement organisé en deux espaces mansardés non chauffés. Également un grand garage, puis un sous sol d'environ 50 m<sup>2</sup>. En valeur ajoutée, une annexe ainsi qu'un atelier de 10 m<sup>2</sup> offriront un potentiel d'aménagements extérieurs supplémentaires. Actuellement sur le RDC un hall dessert une grande pièce de vie, avec cheminée, ouvrant vers une belle terrasse à l'ouest et vers l'agréable et reposant jardin, une cuisine indépendante ainsi que des toilettes indépendantes, puis un accès vers le sous sol. L'étage offre 3 chambres ainsi qu'une spacieuse salle de bains avec des toilettes, puis un accès aux combles à organiser. Cette maison nécessite un budget travaux afin de l'actualiser et profiter d'un confort moderne, tout en maintenant le charme de l'ancien. Un joli potentiel à personnaliser ! Honoraires à charge vendeur.

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)



5 pièces



3 chambres



1 cave



1 garage



1 salle d'eau



1 salle de bains



2 WC



140 m<sup>2</sup> habitables

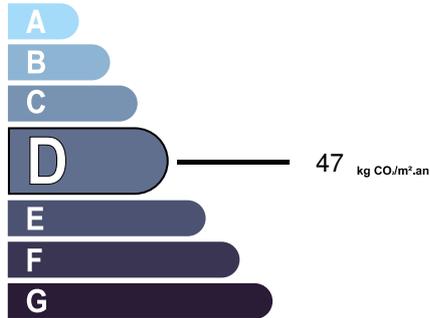


Entre 475 m<sup>2</sup> et  
525 m<sup>2</sup> de  
terrain



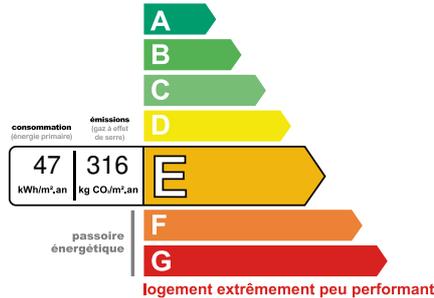
1 terrasse

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>.



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

logement très performant



consommation (énergie primaire)  
47 kWh/m<sup>2</sup>.an

émissions (gaz à effet de serre)  
316 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

passoires énergétiques

logement extrêmement peu performant

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur

Bien proposé par BERARD Joëlle. Agent commercial - RSAC : 818889719

