

House - 148 m<sup>2</sup>

VALS LES BAINS

**245 000 € \***

\* Agency fees will be borne entirely by the seller



**EN EXCLUSIVITÉ**

## DESCRIPTION DU BIEN

**EXCLUSIVITÉ**, Maison de plain-pied situé entre Vals-les-Bains et Lalevade-d'Ardèche d'environ 148 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 1500 m<sup>2</sup> avec un accès direct et privé via un escalier à la rivière Ardèche La maison se compose de deux parties reliées entre elles par une communication intérieure entre le rez-de-chaussée inférieur et le rez-de-chaussée supérieur, permettant une circulation fluide et pratique dans l'ensemble de l'habitation. En rez-de-chaussée supérieur d'environ 108 m<sup>2</sup> : L'habitation principale est composée d'un hall d'entrée, d'un salon-séjour-cuisine avec cheminée insert d'environ 56 m<sup>2</sup> le tout ouvrant sur une grande terrasse surplombant l'Ardèche, une véranda le tout ouvrant sur une grande terrasse surplombant l'Ardèche. À cela s'ajoutent deux chambres confortables et une salle de bains avec douche, wc indépendant. Garage de 33 m<sup>2</sup> En rez-de-chaussée inférieur d'environ 40 m<sup>2</sup> : Un appartement comprenant une cuisine salle d'eau, un séjour, une chambre, un WC et grande cave de 40 m<sup>2</sup>. À découvrir

Information on the risks to which this property is exposed is available on the Géorisques website : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## LE BIEN EN DETAIL

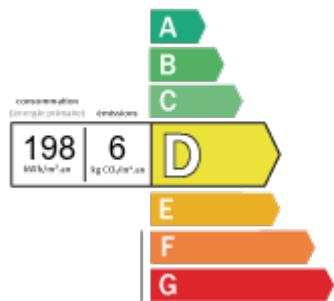
Reference : 1073/25  
Town : VALS LES BAINS  
Transaction : Sales  
Type of property : House  
Price Including charges : €245 000  
Surface : 148 m<sup>2</sup>  
Land : 1500 m<sup>2</sup>  
Construction : 1982  
View : South

Living room : 56 m<sup>2</sup>  
Number of rooms : 5  
Number of bedrooms : 3  
Bathroom : 1  
Shower room : 1

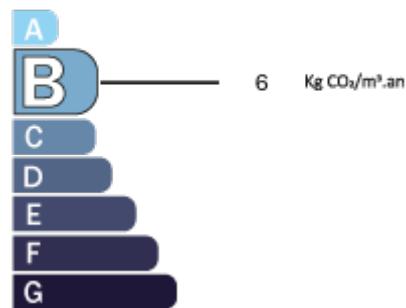


## DIAGNOSTICS DPE - GES

Energy consumption in KWh/m<sup>2</sup> / year  
Coûts annuels estimés (2021) :  
mini. 1630€ max. 2260€



Greenhouse Gas Emissions in Kg CO<sub>2</sub><sup>2</sup> / m<sup>2</sup> / year  
\* Dont émissions de gaz  
à effet de serre



## LE BIEN EN PHOTOS





*Ardechimmo*