



## Villa d'architecte avec piscine - Les Angles 157 m2 (30133)

LES ANGLÉS 30133

**598 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CONNAUX**

6 Rue de la République  
30330 Connaux

**0466680239**

## Villa d'architecte avec piscine - Les Angles 157 m2 (30133)

MAISON D'ARCHITECTE - AU CALME - LUMINEUSE AVEC PISCINE

Nous sommes ravis de vous présenter aux ANGLÉS (30133) cette villa de 6 pièces au calme plein sud, d'environ 157 m<sup>2</sup> sur 700 m<sup>2</sup> de terrain clos et arborés avec piscine exposée Sud. Idéale pour une vie sereine et confortable .

Il s'agit d'une villa d'architecte récente offrant un spacieux et lumineux espace de vie de 62 m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse de 30 m<sup>2</sup> exposée Sud /Ouest avec cuisine ouverte équipée et aménagée, 4 chambres dont un studio attenant (pouvant être indépendant au besoin et/ou d'être utilisé comme bureau ou activités commerciale pour tous ceux qui aiment travailler dans le confort de leur maison), arrière cuisine et cellier, une vaste mezzanine de 33 m<sup>2</sup> à l'étage pouvant être utilisée comme salle de jeux et/ou chambres d'appoint et/ou espace de travail, un WC et une salle d'eau avec douche à l'italienne de 9 m<sup>2</sup>. La villa est équipée de radiateurs électriques récents, il y a aussi une climatisation. Elle est en excellent état général. Pour une meilleure isolation thermique, les fenêtres sont en pvc à double vitrage avec des volets roulants et centralisés.

Le calme règne, parfait pour ceux qui apprécient la tranquillité

La villa est idéalement située proche des commodités et de la gare TGV

Il convient de prendre en compte l'énergie et la consommation du bien. La classe énergie est notée C pour une consommation énergétique annuelle de 122 kWh/m<sup>2</sup>. Quant à la classe climat, cette dernière est notée A, impliquant un taux très faible d'émissions de gaz à effet de serre (3 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 1 198 € et 1 620 € en 2021.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

www.georisques.gouv.fr.

Cette maison se trouve dans un quartier calme. Il y a l'École Primaire les Dinarelles à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports, on trouve cinq lignes de bus dans les alentours. L'autoroute A9 et la nationale N7 sont accessibles à moins de 7 km. Il y a de nombreux restaurants, de nombreux commerces, trois boulangeries et deux supermarchés à quelques minutes à peine.

VISITE VIRTUELLE SUR DEMANDE !

Envie d'en savoir plus sur cette maison à louer ? Prenez contact avec votre agence Guy Hoquet  
VILLENEUVE LES AVIGNON

157 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

2 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Nombre étages	1
Provision sur charges	42 €
Dépôt de garantie	2500 €
Régularisation des charges	Provisionnelles mensuelles avec régularisation annuelle
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	62 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2010
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2

Cuisine	Aménagée/équipée
Meublé	Oui
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur
Piscine	Oui
Date ERP	2024-01-23 07:06:05
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	122 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1198€ et 1620€ au 01/01/2021

Photos du bien



