



**TERRA TRANSACTION**

**IMMOBILIER**

☎ 06 89 50 01 09

✉ contact@terra-transaction.com

www.terra-transaction.com

**235 000 €**

**Achat villa**

**4 pièces**

**Surface : 92 m<sup>2</sup>**

**Surface séjour : 28 m<sup>2</sup>**

**Surface terrain : 1351 m<sup>2</sup>**

**Année construction : 2002**

**Exposition : Sud ouest**

**Vue : Montagne**

**Eau chaude : Electrique**

**État intérieur : Bon**

**État extérieur : Bon**

**Couverture : Tuiles**

**Prestations :**

Terrasse, Double vitrage, Calme

3 chambres

1 salle de douche

2 toilettes

1 garage

1 parking

**Classe énergie (dpe) : D**

**Emission de gaz à effet de serre (ges) : B**

Frais et charges :

235 000 € honoraires d'agence inclus

28/04/2024 - Prix T.T.C



### Villa Anduze

4 km ANDUZE et 45min de la célèbre ville d'UZES. Jolie villa de 92m<sup>2</sup> en position dominante avec vue sur les monts Cévenoles et le joli château de TORNAC. Articulée autour d'un joli patio et implantée sur une parcelle de 1351m<sup>2</sup> avec de beaux arbres d'ombrage et d'ornement, elle se compose d'une partie principale avec salon/cuisine en L d'une superficie totale de 38m<sup>2</sup> et son poêle à granules, avec une belle terrasse couverte et abritée du vent SUD/OUEST et une terrasse côté cuisine face NORD avec une magnifique vue et fraîche en été. Vous découvrirez deux belles chambres de 12m<sup>2</sup> chacune dans la partie principale et une annexe de 18,5 m<sup>2</sup> avec kitchenette, chambre et cabinet de toilette, transformable facilement en salle d'eau, pouvant accueillir une chambre d'hôte ou bien un endroit idéal pour ami ou ado. Joli garage de 17m<sup>2</sup> et carport pour abriter votre véhicule du soleil en été. Cabanon pour atelier ou rangement. Potager. Il ne manque plus que la piscine de votre choix ! Vous profiterez de la proximité de tous commerces et de la bambouseraie d'ANDUZE et du petit train des cévennes. Consommation énergétique : 239 kw/m<sup>2</sup>/an. Emission de gaz à effet de serre : 7 kgCo2/m<sup>2</sup>/an. Estimation des coûts annuels entre 1090€ et 1520€/an. Les honoraires sont à la charge du vendeur Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Réf. : 898V128M - Mandat n°144



Terra Transaction - 3 Place du monument aux morts - 30700 Saint Quentin La Poterie

Tél: 06 89 50 01 09 - [contact@terra-transaction.com](mailto:contact@terra-transaction.com)

RCS 901 309 526 Code NAF 6831Z - SIRET 901 309 526 00019 RCS de NIMES -

Document non contractuel - Barème de prix disponible sur notre site internet