



185 000 €

VALENCE - HYPERCENTRE- T4 ancien  
109 m² 2 chambres et un bureau

04 75 55 93 32

Nestenn Valence  
209 avenue Victor Hugo  
26000 Valence

## N° Mandat : 2113 / Réf : 2428

VALENCE - EXCLUSIVITE - Coeur de ville, Victor Hugo piéton. Bel appartement ancien de 109 m², au 2ème étage sans ascenseur d'une petite copropriété, traversant. Il offre une chaleureuse pièce à vivre avec une cuisine aménagée et semi-ouverte. Il se poursuit vers un grand espace bureau de 19 m², coin jeu ou autre, 2 grandes chambres, une salle de bains (à rénover) et des toilettes indépendantes. Ses atouts sont nombreux, un balcon plein ouest, un cellier, un chauffage en climatisation réversible, des huisseries récentes, une toiture récente, la fibre optique, des charges maîtrisées, un bon classement énergétique... et du cachet. Le charme de l'ancien, les cheminées, les parquets et un bel emplacement, proche de tout, avec parkings et gare à proximité, voici un joli bien qui mérite un détour ! Prévoir rafraîchissements. Honoraires à charge vendeur.



4 pièces



2 chambres



1 balcon



1 salle de bains



1 WC



1 climatisation



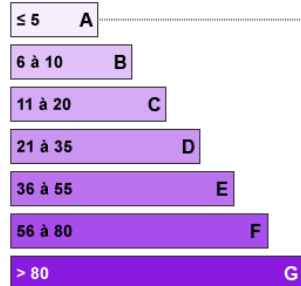
2 ème étage



109 m² habitables

### CLASSE GES

Faible émission de GES



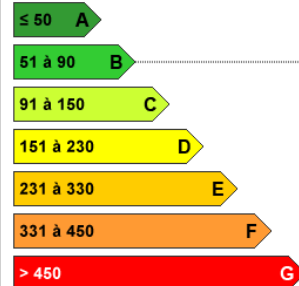
Forte émission de GES

LOGEMENT

3  
kg eq CO<sub>2</sub>/m².an

### CLASSE ÉNERGIE

Consommation énergétique



Logement énergivore

LOGEMENT

—  
kWh EP/m².an

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

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



nestenn  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES