

# Maison à Lussas 710 000 €



## Caractéristiques

A vendre, Sud Ardèche, située entre Aubenas et Montélimar, Lussas, superbe propriété en pierre de 246 m<sup>2</sup> habitables avec nombreuses dépendances. Un vrai coup de cœur !!! La maison se compose de deux logements communiquant possibilité d'en créer un troisième. Au rez de chaussée : un appartement de plain pied d'environ 100 m<sup>2</sup> habitables comprenant une cuisine aménagée et équipée, une chambre, une salle d'eau, un wc, un bureau, un séjour de 51 m<sup>2</sup>, hammam, salle d'eau, deux dressings, coin buanderie . Au 1er étage : un second logement comprenant une véranda, une cuisine équipée et aménagée ouverte sur séjour d'environ 50 m<sup>2</sup> avec poêle à granulés, deux chambres dont une d'environ 22 m<sup>2</sup> avec dressing et petite terrasse privative, une salle d'eau, un wc, au deuxième étage : un dortoir mansardé d'environ 40 m<sup>2</sup>. Nombreuses dépendances : carport voitures, trois garages ( environ 63 m<sup>2</sup>, 52 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>2</sup>) atelier, cave à vin. Piscine 12X 5 avec volet roulant électrique, agréable terrasse couverte avec cuisine d'été aménagée et équipée avec four à pizza, coin barbecue. Terrain clos et arboré d'environ 3500 m<sup>2</sup> avec une partie en zone constructible . Aucun travaux à prévoir, environnement agréable, vue dégagée, climatisation, aspiration centralisée, portail automatisé, arrosage automatique, coin pétanque. Honoraires à la charge du vendeur. Erp consultable en agence. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement entre 2550€ et 3530€. A découvrir absolument ! Agence Dupont Immobilier, partenaire de votre projet immobilier. Retrouvez-nous sur [www.ardeche-immobilier.com](http://www.ardeche-immobilier.com)

**Nombre de chambres : 4**

**Nombre de pièces : 7**

**Surface terrain : 3500 m<sup>2</sup>**

**Surface Habitable : 246 m<sup>2</sup>**

**Consommation d'énergie : 173 kWh EP / m<sup>2</sup> / an**

**Classe d'énergie : C**

**Emissions de gazs à effet de serre : 5 kg éq CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> / an**

**Classe d'émission de GES : A**