



**7 Ardèche**  
immobilier

☎ 06 25 78 27 40

✉ info@7ardeche.immo

www.7ardeche.immo

**243 000 €**

**Achat maison**

**4 pièces**

**Surface : 80 m<sup>2</sup>**

**Surface séjour : 24 m<sup>2</sup>**

**Surface terrain : 1945 m<sup>2</sup>**

**Année construction : 1960**

**Exposition : Sud ouest**

**Vue : Campagne**

**Eau chaude : Electrique**

**État intérieur : A rénover**

**3 chambres**

**1 salle de bain**

**1 toilette**

**1 garage**

**Classe énergie (dpe) : G**

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

**Frais et charges :**

**243 000 € honoraires d'agence inclus**

18/10/2024 - Prix T.T.C



### Maison Ruoms

Située dans le village prisé de Ruoms, nous vous proposons cette maison des années 60 d'une surface de 80 m<sup>2</sup>. Proche des commodités (commerces, écoles, maison de santé), des gorges de l'Ardèche et avec un accès direct sur la voie verte, cette maison offre un environnement calme avec son terrain entièrement clôturé de 1 945 m<sup>2</sup>. Construite sur deux niveaux, elle se compose au 1er étage de trois chambres, un salon/salle à manger avec balcon, une cuisine avec loggia, une salle d'eau et un WC. Au rez-de-chaussée, se trouvent un grand garage (36 m<sup>2</sup>) et une pièce attenante (44 m<sup>2</sup>) avec accès direct dans le jardin. Le terrain dispose d'un puits, très précieux dans ce secteur. La toiture, isolée, a été révisée : tuiles, faîtières, nez de cheminée. Des travaux sont à prévoir et les aides de l'état pour la rénovation énergétique sont un support intéressant pour envisager la rénovation de cette maison. Son prix est de prix 243 000 € honoraires inclus à la charge du vendeur. Bien à consommation énergétique excessive classe énergie : G 536 kwh/m<sup>2</sup>/an. Classe climat : C 18 kgco<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an. Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : entre 2570 € et 3500 € (réf année 2021). Pour toute information, contactez 7 Ardèche Immobilier, à vos côtés pour votre projet immobilier - 06.25.78.27.40 - www.7ardeche.immo Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <https://www.georisques.gouv.fr>



7 Ardeche Immobilier - 8 rue du Puits du Moine - 07170 St Andeol De Berg

Tél: 06 25 78 27 40 - info@7ardeche.immo

Carte professionnelle n°CPI N. 0702 2017 000 019 631 - RCS 829598283 Aubenas

Code NAF 6821Z - SIRET 82959828300010 - Garantie financière : Galian 120 000€ - Document non contractuel