

VALENCE | 26
LE PAGNOL



Alliez projet **immobilier**
et sérénité



VALENCE, l'effervescente citadine au cadre nature

Située le long des Rives du Rhône, dominée par les premiers contreforts de l'Ardèche et le Vercors en toile de fond, **Valence distille une agréable ambiance citadine** depuis laquelle on cède rapidement à l'appel de **vastes étendues naturelles**. **Monuments historiques, boutiques** animées, bars, **restaurants, musées** et de **multiples parcs** font vivre le centre-ville, dont la dynamique se trouve relayée par les **zones commerciales** et d'activités en périphérie. À ces atouts, la ville ajoute celui d'une excellente desserte grâce à la **proximité de l'A7** et à la présence d'une **gare TGV**, favorisant ainsi les mobilités. À 10 min* du centre-ville, et 2 min* seulement de la N7, votre nouvelle adresse est **idéalement située** en lisière d'un secteur qui concentre une **importante offre commerciale et scolaire**, facilitant votre quotidien et celui de vos enfants.



LE PAGNOL, entre ouverture et intimité, le plaisir d'une vie en maison

Au sein d'un ensemble résidentiel **clos et sécurisé**, le Pagnol propose **7 maisons de 4 pièces duplex**. Au rez-de-chaussée, un **ensemble séjour cuisine** de plus de 30 m² s'ouvre sur une **terrasse** prolongée d'un **jardin privatif bordé d'une haie**. Dégagement et ouverture sont les maîtres-mots de ces **grands volumes baignés de lumière**. À l'étage, l'ambiance se fait plus intime, avec **3 chambres spacieuses** vouées à la détente et une salle d'eau dévolue au bien-être. Au sein d'un même espace qui varie les univers, tout le monde trouve sa place et son plein épanouissement dans **un pavillon cosy et chaleureux**.

*Exemple d'aménagement
d'une maison 4 pièces duplex,
maison M02*



Pour votre confort :

- Conforme à la RT 2012
- Carrelage dans toutes les pièces
- Terrasse privative extérieure
- Salle de bains avec faïence murale, sèche-serviettes, meuble vasque, miroir et applique lumineuse LED
- Baignoire et receveur de douche
- Double vitrage
- Placards équipés
- Escalier intérieur en bois vitrifié
- Robinet de puisage extérieur
- Chauffage gaz individuel
- Panneau photovoltaïque
- Garage attenant

LE PAGNOL

16/20 rue Claude Bernard
26000 Valence



Accès & transports*

En voiture*

- Nationale N7 à **4 min**
- N532 (qui devient A49) en **5 min**, Grenoble à 1h
- A7 en **9 min** - Lyon à 1h10 / Avignon en 1h30
- Gare de Valence TER à 4 km : Grenoble en 1h03 / Lyon en 1h 10 / Avignon en 1h15
- Gare de Valence TGV à 8,5 km : Lyon en 35 min / Avignon en 32 min / Montpellier en 1h

En transports en commun*

- Arrêt de bus « Valence le plan » en **4 min**, à 600 m : ligne 6 vers Guilherand Village
- Arrêt de bus « Suresnes » en **5 min**, à 700 m : ligne 4 vers la gare et le centre-ville de Valence
- Arrêt de bus « Poincaré » en **15 min**, à 250 m : ligne 7 et Cité 2 vers la gare TER et le centre-ville



Alliez projet immobilier et sérénité

valence-lepagnol.immo
allaccess.immo

Une marque
Alliade Habitat
Groupe ActionLogement