



DESCRIPTION

Découvrez sans tarder quartier St Jean Lavaux, cette charmante maison mitoyenne d'un côté, de 110 m² composée d'un appartement T2 de 38m² en rez-de-jardin et d'un T3 de 72m² au 1^{er} étage, offrant un cadre de vie paisible et un potentiel locatif ou intergénérationnel unique. Cette Maison dispose d'un terrain en jouissance exclusive de 234m² facile d'entretien, idéal pour les repas en famille et les moments de détente autour de sa piscine hors sol. La partie principe de cette Maison est équipée de la climatisation réversible et du chauffage central au fioul, assurant un confort optimal en toute saison. Et pour une praticité absolue, vous bénéficiez d'un garage de 36m² avec chaufferie. L'appartement principal AU 1^{er} étage, se compose, d'un beau séjour salon cuisine ouverte équipée, deux belles chambres, une salle d'eau toilette, d'une jolie veranda idéale pour votre salon d'hiver. En rez-de-Jardin, une dépendance de 38 m² a été aménagée en type 2 qui répondra à vos besoins de chambre complémentaire ou tout simplement d'hébergement de vos hôtes.

Cette copropriété est composée de deux lots seulement et n'a pas de charges. Sa situation en impasse et au calme seront un plus non négligeable.

Le diagnostic de performance énergétique est noté 211 et classé D. Le diagnostic des gaz à effet de serre est noté 23 et classé C. L'estimation des coûts annuels d'énergie du logement se situe entre 2100 € et 2920 €. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, et 2023 (Abonnements compris). Ces diagnostics ont été réalisés le 03/05/2025.

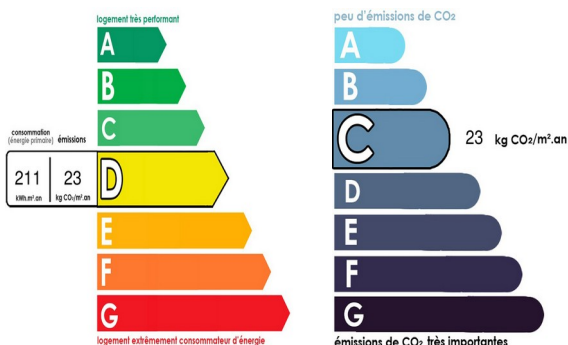
Saisissez cette opportunité rare d'acquérir un bien offrant deux logements distincts dans un quartier de choix !

Contactez-nous sans attendre pour organiser votre visite privée !

Votre Agent Immobilier: Franck VANNUCCI - 06.09.55.15.34 / 04.42.83.62.09 - AGENCE CENTRALE, 40 rue des Poilus 13600 LA CIOTAT

DESCRIPTIF

Année de construction :	1970
Type de construction :	Semi Traditionnel
Isolation :	Double Vitrage PVC / ALU
Nombre de pièces :	3
Nombre de chambres :	2
Surface habitable :	110.74 m ²
Nombre de niveaux du bâtiment :	2
Type cuisine :	Aménagée, Equipée, Américaine
Nombre de salles d'eau :	2
Nombre de WC :	2



Nombre terrasses :	1
Nombre de garage :	1
Orientation :	Sud-est
Vue :	dégagée et arborée
Etat général intérieur :	Bon
Type chauffage :	Individuel, Central
Nature chauffage :	Fuel
Mode chauffage :	Radiateur, Climatisation
réversible	

Autres surfaces

Surface terrain :	234 m ²
Surface garage :	38 m ²

Commodités**INFORMATIONS FINANCIERES**

Statut de copropriété	
Nombre de lots :	2
Taxe foncière :	1 686 €

VOTRE CONTACT

Négociateur :	VANNUCCI Franck
Port. :	0606551534
Tél. :	04.42.83.62.09
Email :	
agencecentrale3@wanadoo.fr	