



### DESCRIPTION

La CIOTAT, dans le quartier prisé du PEYMIAN, au sein d'une copropriété semi-récente (2006) et parfaitement entretenue, L'agence CENTRALE, vous propose de découvrir ce spacieux appartement duplex de Type 2 aux volumes généreux (77 m<sup>2</sup>).

Cet appartement, situé au calme d'une pinède au dernier étage avec ascenseur, est dans un état de présentation irréprochable, vous permettra de vous installer immédiatement.

Le rez-de-chaussée est dédié à la vie et à la fonctionnalité. Vous serez séduit par son vaste et lumineux séjour ouvert sur une magnifique cuisine américaine entièrement équipée et aménagée, avec sa buanderie:cellier attenant, formant une pièce de vie idéale pour recevoir et profiter pleinement de sa terrasse sud. Une salle d'eau et un toilette indépendant complète ce niveau.

L'étage est un véritable espace nuit privatif, comprenant une grande Chambre offrant un lieu de tranquillité et un accès exclusif à une terrasse solarium, l'endroit rêvé pour se détendre, bronzer et profiter du climat méditerranéen en toute discrétion. Sa salle d'eau et toilette privative attenante, sa climatisation réversible, complètera votre confort.

Finis le stress du stationnement grâce à son garage box privatif en sous-sol (garage possédant l'électricité).

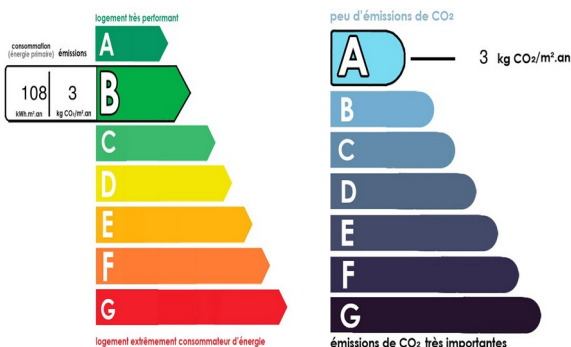
Les charges annuelles de copropriété sont de 1885 € et la copropriété est composée de 51 lots à usage d'habitation.

Le diagnostic de performance énergétique est noté 108 et classé B. Le diagnostic des gaz à effet de serre est noté 3 et classé A. L'estimation des coûts annuels d'énergie du logement se situe entre 540 € et 800 €. Prix moyens des énergies indexés au 01er Janvier 2021 (Abonnements compris). Ces diagnostics ont été réalisés le 21/06/2023.

Prix : 378 000 € comprenant les honoraires agence de 18 000 € à la charge exclusive de l'acquéreur, soit 4,76 % du prix. (Prix net vendeur de 360 000 €).

Cet appartement n'attend plus que vous pour écrire son prochain chapitre. C'est l'occasion idéale de s'offrir un cadre de vie privilégié.

Pour plus d'informations ou pour planifier une visite, veuillez nous contacter.  
Votre Agent : 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 :

2006

Type de construction :	Contemporaine
Isolation :	Double Vitrage PVC / ALU
Nombre de pièces :	2
Nombre de chambres :	1
Surface Carrez :	76.31 m <sup>2</sup>
Surface habitable :	77 m <sup>2</sup>
Etage :	Dernier étage
Nombre de niveaux du bâtiment :	2
Type cuisine :	Aménagée, Equipée, Américaine
Nombre de salles d'eau :	2
Nombre de WC :	2
Nombre terrasses :	2
Nombre de garage :	1
Orientation :	Sud
Vue :	dégagée et arborée
Etat général intérieur :	Très bon état
Type chauffage :	Individuel
Nature chauffage :	Electrique
Mode chauffage :	Climatisation réversible

#### Autres surfaces

Surface séjour :	45.61 m <sup>2</sup>
Surface terrasses :	32 m <sup>2</sup>
Surface garage :	13 m <sup>2</sup>

#### Commodités

Ascenseur  
Accès handicapé  
Interphone  
Climatisation  
Portail électrique

### INFORMATIONS FINANCIERES

Statut de copropriété	
Nombre de lots :	51
Montant moyen de la quote-part :	1 885 €/an
Total des charges :	157 €/mois
Taxe foncière :	406 €
Procédure en cours syndic copro :	Néant

### VOTRE CONTACT

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