



## DESCRIPTION

Imaginez-vous.

Le soleil du matin se lève sur le golfe d'Amour et vous le contemplez depuis votre terrasse, un café à la main. Situé sur les hauteurs, en périphérie immédiate des commodités, découvrez cette jolie villa Mitoyenne d'un coté, de TYPE 3 de plain-pied, idéalement située, au calme et offrant une vue mer exceptionnelle, implantée sur un terrain plat de 508 m<sup>2</sup> avec piscine hors-sol. ,

Dès l'entrée, vous serez séduits par un hall accueillant desservant deux chambres avec placards, une salle d'eau , un toilette indépendant, ainsi qu'un salon lumineux ouvrant sur une magnifique terrasse principale orientée Sud-est avec sa vue mer. La cuisine récente, aménagée et équipée, donne sur une seconde terrasse plus intime, équipée d'un four à pizza, idéale pour vos moments conviviaux.

Cette villa 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 également d'une spacieuse buanderie de 21 m<sup>2</sup>, avec fenêtre et point d'eau, offrant un potentiel d'usage très appréciable.

Le diagnostic de performance énergétique est noté 283 et classé E. Le diagnostic des gaz à effet de serre est noté 55 et classé E. L'estimation des coûts annuels d'énergie du logement se situe entre 1 990 € et 2 760 €. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, et 2023 (Abonnements compris). Ces diagnostics ont été réalisés le 10/11/2025.

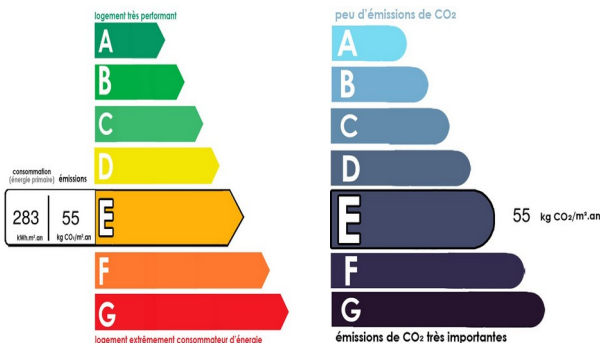
Cette villa n'attend plus que vous pour écrire son prochain chapitre. C'est l'occasion idéale de s'offrir un cadre de vie privilégié.

Pour plus d'informations ou pour planifier une visite, veuillez nous contacter.  
Votre Agent 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 : 1973  
Type de construction : Semi Traditionnel  
Lotissement

Nombre de pièces : 3  
Nombre de chambres : 2  
Surface habitable : 66 m<sup>2</sup>  
Nombre de niveaux du bâtiment : 1  
Type cuisine : Aménagée, Equipée, Indépendante  
Nombre de salles d'eau : 1  
Nombre de WC : 1  
Nombre terrasses : 1  
Orientation : Sud-est  
Vue : MER  
Etat général intérieur : Très bon état



Type chauffage :	Individuel, Central
Nature chauffage :	Fuel
Mode chauffage :	Radiateur, Climatisation
réversible	

**Autres surfaces**

Surface terrain :	508 m²
-------------------	--------

**Commodités**

Plain-pied

## INFORMATIONS FINANCIERES

Taxe foncière :	1 039 €
-----------------	---------

## VOTRE CONTACT

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