



### DESCRIPTION

Trop Tard ! VENDU par l'agence - EXCLUSIVITE - En situation immédiate bord de mer, au cœur du quartier très recherché du Clos des Plages et au sein d'une résidence de standing sécurisée de 2011, nous vous proposons, cet appartement de type 2 offrant un cadre de vie exceptionnel.

Bénéficiez d'une proximité immédiate avec les plages de sable et de toutes les commodités (commerces, boulangeries, restaurants et services essentiels). Un quotidien facilité où tout se fait à pied, dans l'un des secteurs les plus prisés de la ville.

Situé au 1er étage, l'appartement est desservi par un ascenseur facilitant l'accès depuis l'entrée du bâtiment jusqu'au sous-sol.

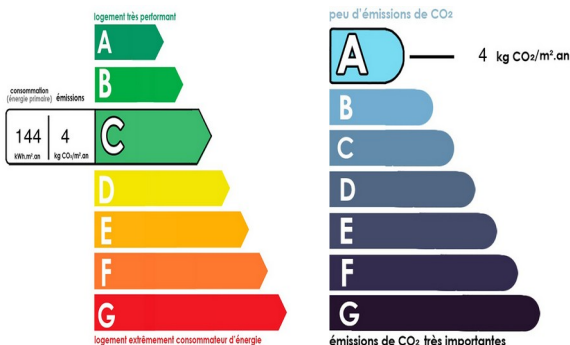
D'une surface de 39,11 m<sup>2</sup> (Loi Carrez) parfaitement agencée, cet appartement se compose : Un hall d'entrée avec placard, une salle d'eau/toilettes, une chambre avec penderie, un séjour lumineux avec cuisine ouverte équipée donnant accès sur une spacieuse terrasse de 24 m<sup>2</sup> exposée Ouest, véritable pièce de vie supplémentaire, idéale pour profiter de vos repas en extérieur ou pour vos moments de détente à l'abri des regards, sous le soleil de la Provence.

Coté confort, vous apprécierez la douceur de son chauffage et la fraîcheur de sa climatisation collective, vous disposerez d'un vaste garage en sous-sol de 33 m<sup>2</sup> avec électricité pouvant accueillir un véhicule électrique et offrant un espace de stationnement sécurisé et un rangement des plus pratiques.

Que ce soit pour une résidence principale, un pied-à-terre pour profiter de la douceur de vivre méditerranéenne ou un investissement locatif attractif, ce bien est une opportunité rare sur le marché ciotaden.

Le diagnostic de performance énergétique est noté 144 et classé C. Le diagnostic des gaz à effet de serre est noté 4 et classé A. L'estimation des coûts annuels d'énergie du logement se situe entre 500 € et 760 €. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, et 2023 (Abonnements compris). Ces diagnostics ont été réalisés le 21/07/2025.

La copropriété est composée de 292 lots dont 109 lots à usage d'habitation. 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 : 2011  
Type de construction : Contemporaine  
Isolation : Double vitrage ALU

Nombre de pièces : 2  
Nombre de chambres : 1  
Surface Carrez : 39.11 m<sup>2</sup>  
Surface habitable : 39.11 m<sup>2</sup>  
Etagé : 1  
Nombre de niveaux du bâtiment : 3  
Type cuisine : Aménagée, Equipée,  
Américaine  
Nombre de salles d'eau : 1  
Nombre de WC : 1  
Nombre terrasses : 1  
Nombre de garage : 1  
Orientation : Ouest  
Vue : Dégagée  
Etat général intérieur : Exceptionnel

Type chauffage : Collectif  
Nature chauffage : Electrique  
Mode chauffage : Air pulsé

**Autres surfaces**  
Surface terrasses : 23.77 m<sup>2</sup>  
Surface garage : 32.98 m<sup>2</sup>

#### **Commodités**

Ascenseur  
Sous sol  
Accès handicapé  
Interphone  
Digicode  
Climatisation  
Portail électrique

## **INFORMATIONS FINANCIERES**

Statut de copropriété  
Nombre de lots : 109  
Montant moyen de la quote-part : 1 380 €/an  
Total des charges : 127 €/mois  
Taxe foncière : 1 596 €  
Procédure en cours syndic copro : Néant

## **VOTRE CONTACT**

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