

## Appartement T3 | La Ciotat

**430 000 €**

(410 000 € hors honoraires)

N° mandat : 4225



### DESCRIPTION

L'agence CENTRALE à le plaisir de vous proposer une opportunité rare sur le marché CIOTADEN ! Situé dans le quartier très prisé de Kennedy, à proximité immédiate des plages, des ports et de tous les commerces, découvrez ce spacieux appartement de Type 3 offrant un cadre de vie entre ciel et mer.

"Un panorama à couper le souffle" Perché au 7 ème étage avec ascenseur d'une résidence ancienne de standing, très recherchée pour son emplacement stratégique, cet appartement de 81 m<sup>2</sup> bénéficie d'une exposition idéale au Soleil Levant. Dès l'aube, la lumière naturelle inonde les pièces et vous invite à profiter de petits-déjeuners sur votre balcon, face à une superbe vue mer.

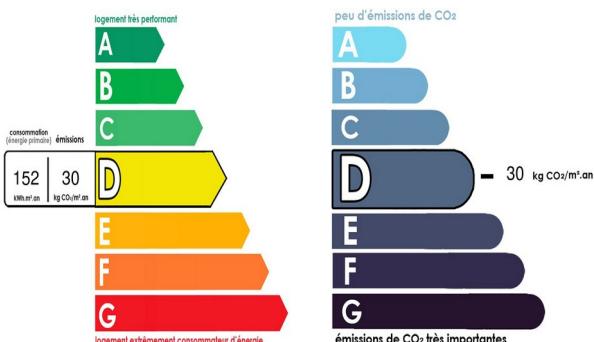
Cet appartement se compose, d'un grand hall de distribution avec penderie, d'une cuisine indépendante avec loggia, d'un grand cellier/buanderie, d'une pièce de vie de 23 m<sup>2</sup> avec son balcon, d'un hall coin nuit avec toilette indépendant, deux belles chambres avec penderie, et une salle de bain. Il est équipé de la climatisation réversible dans le séjour et du chauffage central au Gaz de ville, assurant un confort optimal en toute saison.

"Un fort potentiel d'aménagement" Si l'appartement séduit immédiatement par ses volumes, sa clarté et de sa distribution fonctionnelle, quelques travaux de rafraîchissement et d'aménagement sont à prévoir, pour optimiser son confort et le remettre au goût du jour pour en faire un véritable bijou moderne.

Le diagnostic de performance énergétique est noté 152 et classé D. Le diagnostic des gaz à effet de serre est noté 30 et classé D. L'estimation des coûts annuels d'énergie du logement se situe entre 1210 € et 1710 €. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, et 2023 (Abonnements compris). Ces diagnostics ont été réalisés le 17/12/2025. Prix : 430 000 € (comprenant les honoraires de l'agence de 4,9 %, soit 20 000 €, à la charge exclusive de l'acquéreur. Le prix net vendeur est de 410 000 €).

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 :

1970

Isolation :

Double Vitrage PVC / ALU

Nombre de pièces :

3

Nombre de chambres :

2

Surface Carrez :

81.07 m<sup>2</sup>

Surface habitable :

81.07 m<sup>2</sup>

Etage :

7

Nombre de niveaux du bâtiment :	10
Type cuisine :	Aménagée, Indépendante
Nombre de salles d'eau :	1
Nombre de WC :	1
Nombre de balcons :	2
Orientation :	Est
Vue :	MER
Etat général intérieur :	A rafraîchir
Type chauffage :	Individuel, Central
Nature chauffage :	Gaz ville
Mode chauffage :	Radiateur, Climatisation réversible

#### **Autres surfaces**

Surface séjour :	23.29 m <sup>2</sup>
Hall d'entrée :	7.82 m <sup>2</sup>
Cuisine ind :	8.51 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	13.57 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	12 m <sup>2</sup>
Buanderie :	4.10 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	4.07 m <sup>2</sup>

#### **Commodités**

Accès handicapé  
 Interphone  
 Climatisation  
 Portail électrique

## INFORMATIONS FINANCIERES

Statut de copropriété	
Nombre de lots :	73
Total des charges :	151 €/mois
Taxe foncière :	1 226 €
Procédure en cours syndic copro :	Néant
Copropriété en difficulté	

## VOTRE CONTACT

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