



## DESCRIPTION

Idéalement situé dans le quartier des Séveriers à La CIOTAT, cet appartement de TYPE 4 de 93 m<sup>2</sup> LC s'inscrit au sein d'une résidence de standing édifiée en 2010.

Alliant modernité architecturale et confort de vie, ce bien se niche au premier étage d'un immeuble sécurisé, parfaitement accessible grâce à un ascenseur facilitant l'accès depuis l'entrée du bâtiment jusqu'au sous-sol.

L'un des atouts majeurs de cet emplacement est sa proximité immédiate avec la Voie Douce. Ce cheminement piétonnier et cyclable arboré vous permet de rejoindre le centre-ville, les commerces et les plages en toute sécurité, offrant ainsi un cadre de vie tourné vers la mobilité douce et la détente.

Dès l'entrée, vous serez séduit par l'atmosphère apaisante et la distribution optimisée des espaces. La pièce de vie, spacieuse et baignée de lumière, invite à la convivialité. Elle communique naturellement avec une cuisine indépendante, entièrement équipée avec soin pour répondre aux exigences des plus fins gourmets. Le véritable cœur de cet appartement réside dans son ouverture sur une magnifique terrasse de 17 m<sup>2</sup>. Véritable extension de l'habitat, cette terrasse exposée plein sud offre un cadre de réception totalement préservé des regards.

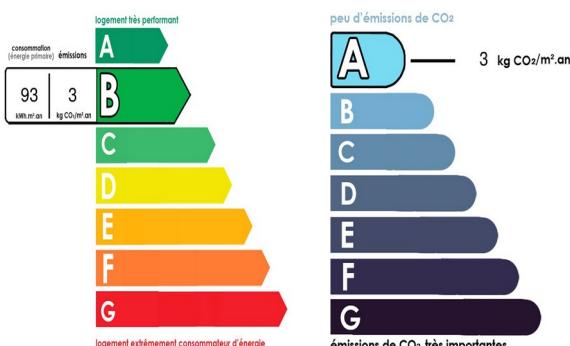
L'espace nuit a été pensé pour le confort et l'intimité de chacun. Il se compose de trois chambres, dont deux bénéficient d'un accès à des balcons privatifs indépendant de la terrasse principale. Pour parfaire la fonctionnalité de ce bien, vous disposerez de deux salles d'eau ainsi que de deux WC, une configuration idéale pour une vie de famille harmonieuse.

Le confort thermique est assuré par un système performant de climatisation réversible collective, garantissant une température idéale en toute saison.

Côté pratique, vous disposerez d'une place de parking privative en extérieur, un grand garage double en sous-sol ainsi qu'un parking collectif au sein de la résidence. Le garage est déjà équipé de l'électricité, un avantage précieux pour la recharge de véhicules électriques.

Proposé au prix de 570 000 €, cet appartement représente une opportunité rare pour ceux qui recherchent le calme d'un quartier résidentiel et le plaisir des balades au grand air, sans faire de compromis sur la modernité.

Les charges annuelles courantes sont de 3536 € qui englobent également vos provision d'eau ainsi que le chauffage réversible (Climatisation). La copropriété est composée de 120 lots. Le diagnostic de performance énergétique est noté 93 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



870 € et 1220 €. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, et 2023 (Abonnements compris). Ces diagnostics ont été réalisés le 9/02/2026.

Pour plus d'informations ou pour planifier une visite, veuillez nous contacter.  
Votre Agent Immobilier : Franck VANNUCCI -  
04.42.83.62.09 - AGENCE CENTRALE, 40 rue des Poilus  
13600 LA CIOTAT

## DESCRIPTIF

Année de construction :	2010
Type de construction :	Contemporaine
Isolation :	Double Vitrage PVC / ALU
Nombre de pièces :	4
Nombre de chambres :	3
Surface Carrez :	93.42 m <sup>2</sup>
Surface habitable :	93.42 m <sup>2</sup>
Etage :	1
Nombre de niveaux du bâtiment :	3
Type cuisine :	Aménagée, Equipée,
Indépendante	
Nombre de salles d'eau :	2
Nombre de WC :	2
Nombre terrasses :	1
Nombre de balcons :	1
Nombre de garage :	2
Nombre de parking extérieurs :	1
Orientation :	Sud
Vue :	Dégagée
Etat général intérieur :	Très bon état
Type chauffage :	Collectif
Nature chauffage :	Electrique
Mode chauffage :	Climatisation réversible

### Autres surfaces

Surface séjour :	27.21 m <sup>2</sup>
Surface garage :	28 m <sup>2</sup>

### Commodités

Ascenseur
Accès handicapé
Digicode
Climatisation
Portail électrique

## INFORMATIONS FINANCIERES

Statut de copropriété	
Nombre de lots :	120
Montant moyen de la quote-part :	3 540 €/an
Total des charges :	295 €/mois
Taxe foncière :	2 050 €
Procédure en cours syndic copro :	Néant

## VOTRE CONTACT

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