

## Appartement T3 | La Ciotat

**349 000 €**

(336 000 € hors honoraires)

N° mandat : 4234



### DESCRIPTION

L'Agence CENTRALE, vous propose à la vente à mi chemin entre La Ciotat et Ceyreste, au sein d'une petite copropriété, au calme et bien entretenu, un appartement TYPE 3 de 59 m<sup>2</sup> LC, traversant et agréable à vivre.

Cet appartement en rez-de-chaussée se dévoile comme une promesse de sérénité. Érigé en 1994, cet immeuble à taille humaine s'inscrit harmonieusement dans son environnement, à deux pas de la Voie Douce, véritable trait d'union végétalisé invitant aux promenades dans un environnement verdoyant, recherché et sécurisé.

L'appartement bénéficie d'une conception traversante, laissant circuler librement l'air et la lumière entre ses façades, offrant ainsi une clarté constante et une fraîcheur naturelle si précieuse. Dès le seuil franchi, cet espace de trois pièces déploie ses 59 m<sup>2</sup> avec une élégance fonctionnelle, porté par une pièce de vie avec son coin cuisine américaine qui s'étire vers une belle terrasse véranda 14 m<sup>2</sup> env, exposée Ouest captant les reflets dorés des fins de journée et offrant une vue apaisante sur le jardin de la copropriété.

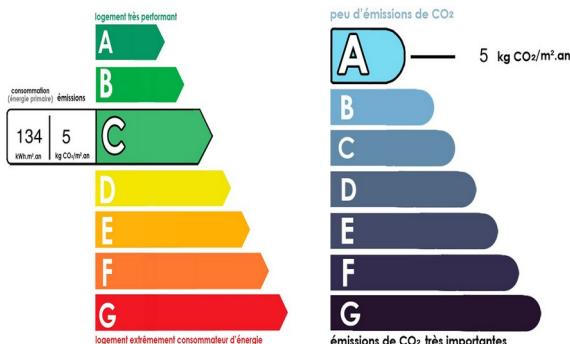
Si les murs appellent aujourd'hui un nouveau souffle, une main créative pour les moderniser et les parer aux couleurs du jour, le potentiel de ce bien est une évidence pour qui sait lire entre les lignes.

Pour compléter ce bien, vous disposerez d'un garage en sous-sol avec électricité pouvant accueillir un véhicule électrique et offrant un espace de stationnement sécurisé et un rangement des plus pratiques.

Cet appartement n'est pas qu'une simple adresse, c'est une toile vierge qui n'attend que votre histoire pour prendre vie,

Le diagnostic de performance énergétique est noté 134 et classé C. Le diagnostic des gaz à effet de serre est noté 5 et classé A. L'estimation des coûts annuels d'énergie du logement se situe entre 1170 € et 1620 €. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, et 2023 (Abonnements compris). Ces diagnostics ont été réalisés le 12/01/2026. Prix de vente : 349000 € incluant les honoraires agence de 13000 € à la charge exclusive de l'acquéreur, soit 3,72 % du prix de vente. (Le prix net vendeur est de 336000 €)

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 :	1994
Type de construction :	Ancien
Isolation :	Double Vitrage PVC / ALU
Nombre de pièces :	3
Nombre de chambres :	2
Surface Carrez :	59.07 m <sup>2</sup>
Surface habitable :	59.07 m <sup>2</sup>
Etage :	Rez-de-Chaussée
Nombre de niveaux du bâtiment :	3
Type cuisine :	Aménagée, Américaine
Nombre de salles de bains :	1
Nombre de WC :	1
Nombre terrasses :	1
Nombre de garage :	1
Orientation :	Ouest
Vue :	Dégagée
Etat général intérieur :	A rafraîchir
Type chauffage :	Individuel
Nature chauffage :	Electrique
Mode chauffage :	Convecteurs

#### **Autres surfaces**

Surface séjour :	23.26 m <sup>2</sup>
Surface terrasses :	13.45 m <sup>2</sup>
Surface garage :	14 m <sup>2</sup>

#### **Commodités**

Sous sol
Accès handicapé
Plain-pied
Interphone

## INFORMATIONS FINANCIERES

Statut de copropriété	
Nombre de lots :	24
Charges courantes :	1 537 €/an
Montant moyen de la quote-part :	1 537 €/an
Total des charges :	128,12 €/mois
Procédure en cours syndic copro :	Néant

## VOTRE CONTACT

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