



### DESCRIPTION

La CIOTAT, nichée au cœur du centre historique, nous vous proposons, cet agréable appartement de TYPE 3 traversant, rénové en 2021 qui ne manquera pas de vous séduire.

Situé au 1er étage d'un immeuble bien entretenu, cet appartement en parfait état de présentation, offre un caractère unique.

Avec une surface LC de 54 m<sup>2</sup>, ses volumes sont parfaitement optimisés et invitent à la douceur de vivre.

Cet appartement se compose : d'une entrée directe dans un séjour de 22 m<sup>2</sup> exposé sud, cuisine ouverte équipée, dégagement avec salle d'eau/toilette suspendue, deux chambres avec penderie et fenêtres sur rue.

Le confort est assuré toute l'année grâce à la climatisation réversible.

Zéro Souci, Zéro Travaux, cet appartement est la définition du "prêt à vivre".

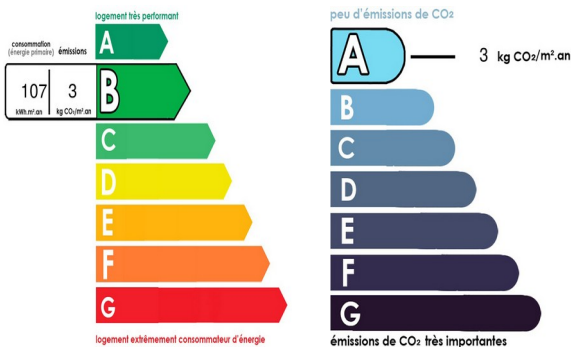
Vous serez séduit par son emplacement, à quelques pas seulement du vieux port, des plages, des commerces et des services essentiels...

Que vous soyez un primo-accédant en quête d'un premier achat sans contrainte ou un investisseur désireux de se lancer immédiatement dans la location, cet appartement représente une belle opportunité.

Le diagnostic de performance énergétique est noté 107 et classé B. Le diagnostic des gaz à effet de serre est noté 3 et classé A. L'estimation des coûts annuels du logement se situe entre 520 € et 760 €. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, et 2023 (Abonnements compris). Ces diagnostics ont été réalisés le 07/08/2025.

Les honoraires agence sont à la charge exclusive du vendeur.

Contactez-nous dès maintenant pour plus d'informations ou pour organiser une visite !  
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 : 1949  
Type de construction : Ancien  
Isolation : Double Vitrage PVC

Nombre de pièces : 3  
Nombre de chambres : 2  
Surface Carrez : 54.05 m<sup>2</sup>  
Surface habitable : 54 m<sup>2</sup>  
Etage : 1  
Nombre de niveaux du bâtiment : 2

Type cuisine :	Aménagée, Equipée, Ouverte
Nombre de salles d'eau :	1
Nombre de WC :	1
Orientation :	Sud
Vue :	Sur rue
Etat général intérieur :	Très bon état
Type chauffage :	Individuel
Nature chauffage :	Electrique
Mode chauffage :	Climatisation réversible

**Autres surfaces**

Surface séjour :	22.2 m <sup>2</sup>
------------------	---------------------

**Commodités**

Climatisation

## INFORMATIONS FINANCIERES

Statut de copropriété

Nombre de lots :	5
Taxe foncière :	761 €
Procédure en cours syndic copro :	Néant

## VOTRE CONTACT

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