



### DESCRIPTION

L'Agence CENTRALE, vous propose à la vente, à LA CIOTAT, dans une résidence semi-récente de 2016, sécurisée et au calme du quartier de Roumagua, un agréable appartement traversant de Type 3 de 65 m<sup>2</sup>, en parfait état de présentation et d'entretien, où il fait immédiatement bon vivre.

Cet appartement, situé au 1er et dernier étage, offre un cadre de vie recherché alliant confort, tranquillité, et proximité immédiates avec les commodités (écoles et commerces à 800 mètres).

Dès l'entrée, vous serez séduit par l'atmosphère apaisante et la distribution optimisée des espaces. La pièce de vie avec sa cuisine américaine entièrement équipée avec soin pour répondre aux exigences des plus fins gourmets et baignée de lumière, invite à la convivialité. Le véritable cœur de cet appartement réside dans son ouverture sur une terrasse de 11 m<sup>2</sup>, véritable extension de l'habitat. Cette terrasse exposée sud offre un cadre de réception totalement préservé des regards. Deux chambres confortables, calmes et lumineuses, une salle de bains et un toilette indépendant complètent ce bien.

L'atout majeur particulièrement recherché est qu'il n'y a aucun voisin au-dessus, garantissant une tranquillité rare et confort acoustique apprécié.

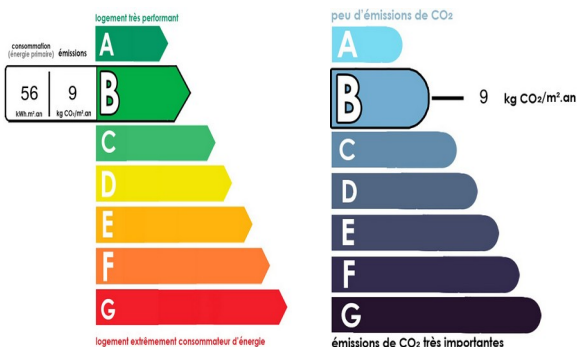
Finis le stress du stationnement grâce à son garage box privatif en sous-sol et la possibilité d'acquérir un second garage pour ceux qui le désiraient.

Les charges annuelles courantes sont de 1560 € et la copropriété est composée de 119 lots à usage d'habitation.

Le diagnostic de performance énergétique est noté 56 et classé B. Le diagnostic des gaz à effet de serre est noté 9 et classé B. L'estimation des coûts annuels d'énergie du logement se situe entre 410 € et 640 €. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, et 2023 (Abonnements compris). Ces diagnostics ont été réalisés le 26/02/2026.

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.

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 : 2016  
Type de construction : Semi Traditionnel  
Isolation : Double vitrage ALU et PVC

Nombre de pièces :	3
Nombre de chambres :	2
Surface Carrez :	64.46 m <sup>2</sup>
Surface habitable :	65 m <sup>2</sup>
Etage :	Dernier étage
Nombre de niveaux du bâtiment :	2
Type cuisine :	Aménagée, Equipée, Américaine
Nombre de salles de bains :	1
Nombre de WC :	1
Nombre terrasses :	1
Nombre de garage :	1
Orientation :	Sud
Vue :	dégagée et arborée
Etat général intérieur :	Très bon état
Type chauffage :	Individuel
Nature chauffage :	Gaz ville
Mode chauffage :	Climatisation réversible

#### **Autres surfaces**

Surface séjour :	32.82 m <sup>2</sup>
Surface terrasses :	11.35 m <sup>2</sup>
Surface garage :	13 m <sup>2</sup>

#### **Commodités**

Sous sol  
Interphone  
Digicode  
Climatisation  
Portail électrique

## **INFORMATIONS FINANCIERES**

Statut de copropriété	
Nombre de lots :	119
Montant moyen de la quote-part :	1 555 €/an
Total des charges :	129 €/mois
Taxe foncière :	1 586 €
Procédure en cours syndic copro :	Néant

## **VOTRE CONTACT**

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