



DESCRIPTION

L'agence CENTRALE, vous propose à la vente à La CIOTAT, située au sein d'un petit lotissement sécurisé, à proximité immédiate du nouveau Parc Urbain ainsi que des principaux axes routiers et autoroutiers, cette agréable villa de type 4 développe environ 100 m² habitables sur deux niveaux, avec en supplément un bureau de plus de 11 m² aménagé dans l'ancien garage et bénéficie d'un cadre de vie paisible, sans aucune nuisance.

Construite en 2010 et récemment révisée, la maison se présente en bon état général et profite d'un confort moderne avec climatisation dans toutes ses pièces. Traversante et lumineuse, elle offre des espaces agréables à vivre, parfaitement adaptés à une vie de famille.

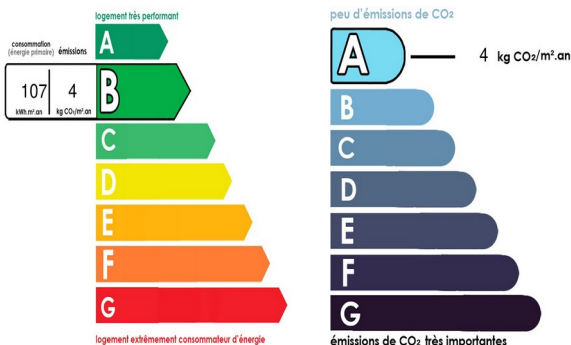
Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un espace de vie convivial ouvert sur l'extérieur ainsi qu'un bureau aménagé dans l'ancien garage, une buanderie accolée à la cuisine, une salle d'eau et un WC, complète ce niveau. A l'étage, la villa propose trois chambres confortables et pourvues de penderies, accompagnées d'une salle d'eau et WC, assurant un quotidien pratique et fonctionnel.

A l'extérieur, vous profiterez d'un jardin d'environ 400 m² en jouissance exclusive, agrémenté d'une piscine révisée avec ses grandes plages en pierres marbrières, parfait pour les moments de détente et les journées ensoleillées.

Une villa confortable, au calme, idéale pour une famille recherchant sérénité, sécurité, et proximité des commodités.

La copropriété est composée de 24 lots et les charges annuelles courantes estimées sont de 1680 €. Le diagnostic de performance énergétique est noté 107 et classé B. Le diagnostic des gaz à effet de serre est noté 4 et classé A. L'estimation des coûts annuels d'énergie du logement se situe entre 1130 € et 1600 €. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021.2022.2023 (Abonnements compris). Ces diagnostics ont été réalisés le 19/03/2025 et réactualisés avec la nouvelle étiquette émise par L'ADEME 2026. Les honoraires agence sont à la charge exclusive du vendeur.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et vous projeter dans votre futur chez-vous. 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 :	2010
Type de construction :	Contemporaine
Isolation :	Double Vitrage PVC / ALU

Nombre de pièces :	4
Nombre de chambres :	3
Surface habitable :	101 m ²
Nombre de niveaux du bâtiment :	2
Type cuisine :	Aménagée, Américaine
Nombre de salles d'eau :	2
Nombre de WC :	2
Orientation :	Sud
Vue :	jardin et environnement
Etat général intérieur :	Très bon état
Type chauffage :	Individuel
Nature chauffage :	Electrique
Mode chauffage :	Climatisation réversible

Autres surfaces

Surface séjour :	44 m ²
Surface terrain :	400 m ²

Commodités

Digicode
Climatisation
Portail électrique
Piscine

INFORMATIONS FINANCIERES

Statut de copropriété	
Nombre de lots :	24
Montant moyen de la quote-part :	1 680 €/an
Total des charges :	140 €/mois
Taxe foncière :	2 200 €
Procédure en cours syndic copro :	Néant

VOTRE CONTACT

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