



### Bien vendu à 583 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

#### DESCRIPTION

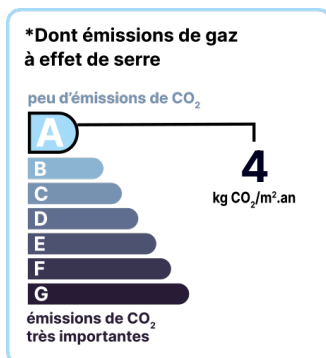
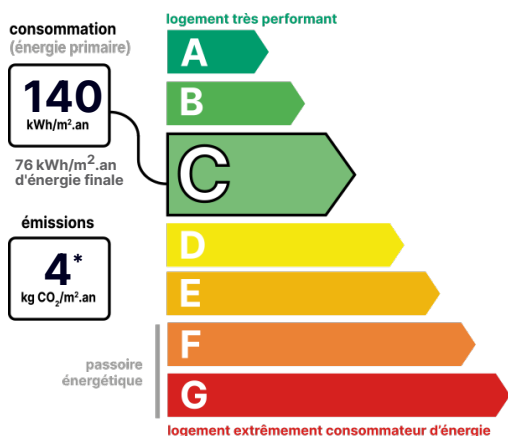
**Dans un quartier résidentiel charmant, secteur Bd Denfert- Rochereau, superbe propriété de plain-pied offrant de 160M<sup>2</sup>/1500M<sup>2</sup>.**

Dans un quartier résidentiel charmant, secteur Bd Denfert- Rochereau, découvrez cette superbe propriété de plain-pied offrant une surface habitable d'environ 160 m<sup>2</sup>. Nichée sur un terrain arboré de plus de 1500 m<sup>2</sup> sans aucun vis à vis et agrémenté d'une piscine, cette villa lumineuse saura vous séduire. Lorsque vous pénétrez dans la propriété, un vaste hall d'entrée vous accueille. La pièce de vie spacieuse vous invite à la détente, avec sa cuisine semi-ouverte entièrement équipée prolongée d'un vaste cellier-buanderie bien pratique. Coté salon, nous bénéficions d'une cheminée dotée d'un insert. Coté nuit, vous trouverez trois chambres, dont une bénéficie d'un dressing aménagé et une grande salle de bain & douche. A l'opposé, l'aménagement d'un espace professionnel indépendant permettrait de recevoir discrètement une clientèle mais peut aussi s'aménager en 2 chambres supplémentaires. Parmi les équipements, vous apprécierez la climatisation réversible pour un confort optimal tout au long de l'année. La piscine sécurisée de 9m est équipée d'une pompe neuve. En complément de l'eau de la ville, l'eau du canal agricole est un vrai plus pour les extérieurs. Menuiseries double vitrage, isolation thermique et phonique efficace, bons diagnostics. Vous bénéficierez également de la fibre optique et du système d'assainissement collectif. Demandez nous à faire la visite virtuelle 3D pour vous faire une idée sur les points forts de cette propriété avec son magnifique jardin arboré et ses volumes intérieurs généreux.

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
19/01/2023

## POINTS CLÉS

Aucun travaux, Bureau, Cheminée, Clim, Cuisine équipée, Jardin, Piscine, Terrasse, Vis-à-vis

## CONTACT



Agence Pays Salonais et Lambesc  
**Vincent NOUGIER**  
06 45 56 43 01  
04 42 75 04 48  
vincent.nougier@123webimmo.com

Référence : 45099\_13\_185

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1990</b>
Surface habitable :	<b>160m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>6</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>S</b>

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	<b>Oui</b>
--------------------------	------------

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	<b>1</b>

## SURFACES

1 :	<b>16m<sup>2</sup></b>
2 :	<b>14m<sup>2</sup></b>
3 :	<b>13m<sup>2</sup></b>
4 :	<b>16m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Hall/Entrée :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Séjour/Salon :	<b>40m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>60m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>2 600 €</b>
-----------------	----------------

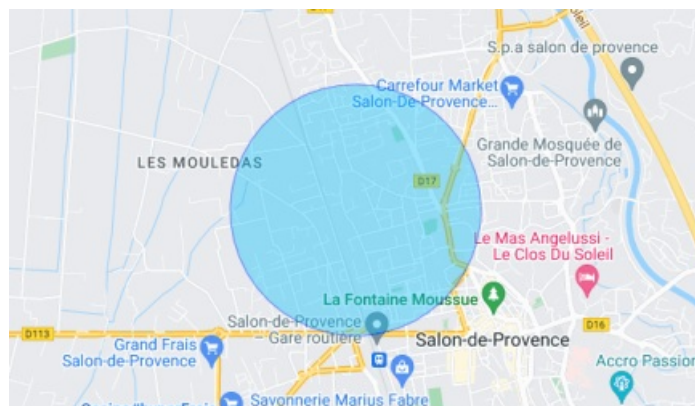
## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>1525m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>
Piscine :	<b>Oui</b>
Longueur piscine :	<b>9</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Climatisation réversible :	<b>Oui</b>
Pièces climatisées :	<b>1</b>

## LOCALISATION



## CONTACT



**Agence Pays Salonais et Lambesc**

**Vincent NOUGIER**

**06 45 56 43 01**

**04 42 75 04 48**

**[vincent.nougier@123webimmo.com](mailto:vincent.nougier@123webimmo.com)**