



## Bien proposé à 819 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

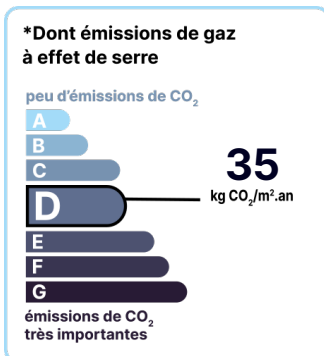
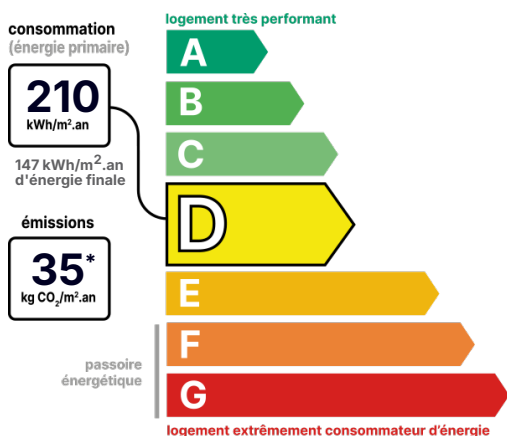
#### Ravissante propriété sur les hauteurs de Ventabren.

Une visite virtuelle 3D/360° a été enregistrée. Demandez nous à la parcourir pour vous convaincre que la qualité de ce bien! Splendide propriété perchée sur les hauteurs de Ventabren. Nichée dans un secteur hautement prisé, cette villa impeccablement entretenue, de type 6/7, offre un cadre de vie idyllique et dominant. Idéalement placée à seulement 10 minutes d'Aix-en-Provence, 15 minutes de la gare AIX-TGV et 25 minutes de l'aéroport de Marignane, elle jouit d'une accessibilité remarquable. À proximité immédiate à pied, vous trouverez le groupe scolaire E.Peisson, ainsi que des arrêts de bus facilitant les déplacements vers Aix et ses nombreux établissements scolaires et facultés (Nativité, Duby à Luynes). La villa, d'une superficie de 157 m2 loi Carrez (201 m2 utiles), a été rénovée avec élégance en privilégiant des matériaux de qualité, créant une ambiance empreinte de sérénité. Elle se compose d'un vaste séjour et salle à manger, d'une grande cuisine superbement équipée, d'une suite parentale avec salle d'eau et grand dressing, d'une buanderie, de 4 chambres pouvant être aménagées en 3 chambres et un bureau, d'une seconde salle d'eau, ainsi que de nombreux rangements. Le sous-sol aménagé accueille un atelier, une cave à vin et des rangements. Cette propriété comprend également un studio indépendant de 20 m2 en rez-de-jardin avec salle d'eau et WC, offrant ainsi un espace idéal pour accueillir famille et amis. Un garage de 16 m2 est situé dans le jardin. L'extérieur, agrémenté d'une végétation charmante en restanques, donne accès à des terrasses avec pergola exposées plein sud, totalisant plus de 150 m2. Profitez pleinement de la vie en plein air grâce à la proximité d'une grande piscine gérée en copropriété avec un entretien entièrement délégué pour 400 € par an. Le lieu, calme et ensoleillé, se trouve à proximité d'une zone verte boisée très agréable en été. Offrez vous le privilège d'une résidence où qualité de vie et emplacement privilégié se rencontrent harmonieusement. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 02/11/2023

## CONTACT



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

Référence : 48474\_13\_185

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1970
Année de rénovation :	2020
Surface habitable :	200m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Fuel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau

Aucune climatisation

## SURFACES

Buanderie :	8m <sup>2</sup>
Chambre :	15m <sup>2</sup>
Dressing :	13m <sup>2</sup>
Salle de douche :	6m <sup>2</sup>
Chambre :	16m <sup>2</sup>
Chambre :	12m <sup>2</sup>
Chambre :	15m <sup>2</sup>
Bureau :	12m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	39m <sup>2</sup>
Cuisine :	12m <sup>2</sup>
studio :	20m <sup>2</sup>
Salle de douche :	8m <sup>2</sup>
Garage :	16m <sup>2</sup>
Terrasse :	150m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1036m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	12

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**2 044 €**

## 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)**