



## Bien proposé à 879 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

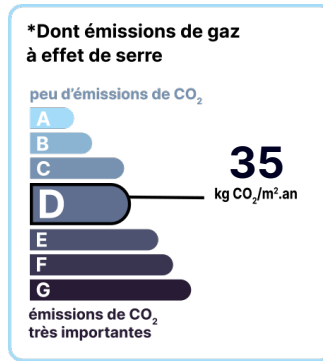
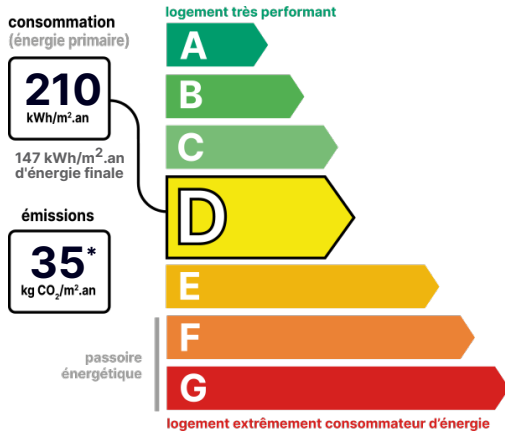
#### Ravissante propriété sur les hauteurs de Ventabren.

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 m<sup>2</sup> loi Carrez (201 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en rez-de-jardin avec salle d'eau et WC, offrant ainsi un espace idéal pour accueillir famille et amis. Un garage de 16 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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. Venez découvrir la visite virtuelle 3D/360° sur notre site internet pour vous convaincre de la qualité de ce bien ! 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 Salonais et Lambesc  
Vincent NOUGIER  
06 45 56 43 01  
04 42 75 04 48  
vincent.nougier@123webimmo.com

## 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>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	2 044 €
-----------------	---------

## 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



## 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)