



## Bien proposé à 446 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

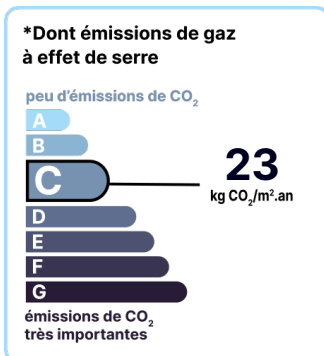
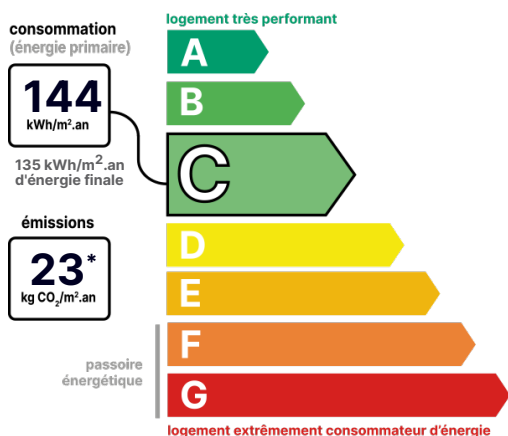
#### Belle maison de plain-pied T4 avec piscine adossée au village.

Découvrez cette charmante maison de plain-pied dotée d'une piscine, de type 4 et sans vis à vis. La villa est agrémentée de 3 chambres dont un studio indépendant, nichée dans un cadre paisible à Lambesc. Idéalement située à seulement 2 minutes du village et des écoles, cette propriété sans vis-à-vis offre un havre de paix recherché. La villa, agréablement agencée, comprend une partie principale traversante. Dès l'entrée, vous serez séduit par un espace de vie lumineux de 45 m<sup>2</sup>, agrémenté d'une superbe cuisine entièrement équipée. La cuisine américaine ouverte sur le salon s'ouvre sur une terrasse couverte avec barbecue côté OUEST, idéale pour des moments conviviaux, ainsi que sur une terrasse en bois composite plus intime côté EST. Deux chambres spacieuses avec de généreux placards, une salle de bains et des toilettes séparées complètent harmonieusement cet espace intérieur. La troisième chambre prend la forme d'un studio avec une entrée indépendante, comprenant un coin cuisine, un coin salon, une douche et des toilettes séparées, offre une polyvalence appréciable. Doté de la climatisation, il garantit un confort optimal. Les rénovations récentes ont permis l'installation d'un insert moderne à haut rendement, d'un système d'eau chaude solaire, d'une VMC double flux ainsi que de volets roulants électriques et programmables. La maison, construite sur vide sanitaire, bénéficie également d'une isolation récente des combles. Pour plus de praticité, une buanderie et un cellier/atelier complètent l'aménagement fonctionnel de la maison, dont le bon Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) atteste de sa qualité énergétique. La piscine, sécurisée par un dôme de protection, assure la tranquillité des enfants et des animaux. Un local technique est également présent pour faciliter l'entretien. Située dans une copropriété privée avec un parc, cette maison bénéficie de très faibles charges annuelles (180 euros/an). Trois places de stationnement sont disponibles devant la maison, offrant une grande commodité au quotidien. Profitez d'un environnement agréable avec les écoles et les commerces à proximité. Cette propriété offre un cadre de vie idéal pour une famille souhaitant allier confort, fonctionnalité et tranquillité. Sur demande, faites la visite virtuelle 3D/360° 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 :  
15/03/2024

## CONTACT



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

Référence : 49307\_13\_185

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	101m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	EO

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
Numéro de place extérieure :	3

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Chambre :	15m <sup>2</sup>
Chambre :	9m <sup>2</sup>
studio :	15m <sup>2</sup>
Buanderie :	5m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	45m <sup>2</sup>
Chambre :	15m <sup>2</sup>
Terrasse :	60m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	300m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune
Piscine :	Oui
Piscine chauffée :	Oui
Longueur piscine :	5

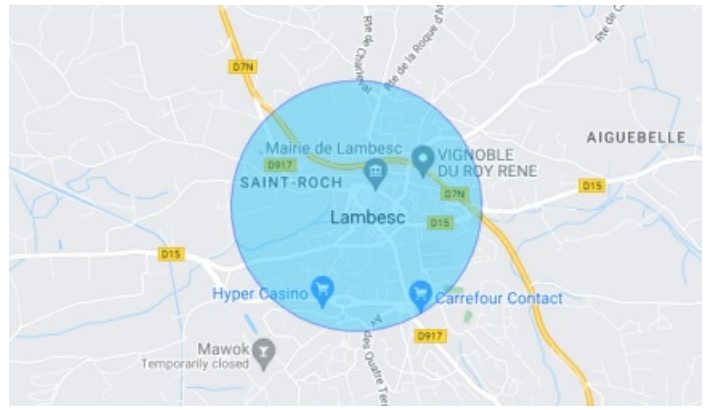
## LOTISSEMENT

Équipements collectifs :	parc
--------------------------	------

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	1

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 300 €</b>
Nb de lots de la copropriété :	<b>40</b>
Quote-part annuelle :	<b>120 €</b>

## 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)**