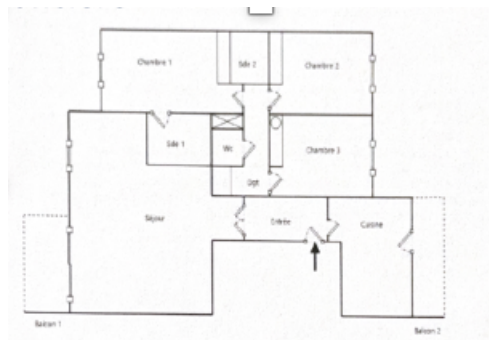


Entre Cabot et Redon, un spacieux 4 pièces tout confort ...



Dans une résidence verdoyante et sécurisée, qui jouxte l'allée des Pins, venez découvrir ce vaste logement traversant, 4/5 pièces d'une superficie de 98,67m², situé au premier étage d'un immeuble qui en compte trois.



Il s'ouvre sur un confortable espace d'accueil qui dessert trois parties distinctes :

- Sur votre droite une belle cuisine indépendante de 11m² entièrement équipée avec un accès direct à une loggia de 5m², et donnant sur une cour très calme.
- Sur votre gauche un séjour très lumineux qui dispose d'un balcon qui s'inscrit dans une végétation luxuriante. Vous pourrez y créer à votre guise des espaces à usages distincts : salon, séjour, salle à manger ou encore coin lecture ou musique. Cette pièce de vie est climatisée.
- En face de l'entrée se trouve l'accès au coin nuit qui se compose de deux chambres de 11m² avec placard et une suite parentale avec rangement et salle d'eau attenante pour une superficie totale de 19m², complété par une salle d'eau, un placard et un WC indépendant.

Le logement offre de beaux volumes et de nombreux espaces de rangement. Il est en excellent état, la cuisine et les salles d'eau ont été rénovées récemment. Le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels électriques.

Il est complété par une cave individuelle, vendue avec l'appartement.

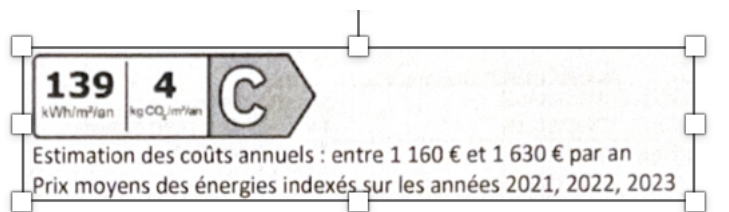
La résidence est idéalement située entre Le Cabot et Le Redon, proche de toutes les commodités : écoles, commerces, services, équipements de santé, parcs et jardins, transports en communs et bénéficie d'une bonne desserte routière avec notamment le Boulevard Urbain Sud tout proche.



Le stationnement est aisé dans la résidence, mais il est possible d'acquérir un grand garage avec espace de rangement attenant, alimenté en électricité avec porte privative automatique au prix de 25 000 € en sus de l'appartement.

Les diagnostics obligatoires ont été réalisés en mai 2025 :

Classe ENERGIE C indice 139 (l'estimation des coûts d'énergie se situe entre 1160 € et 1630€ annuels, pour un prix moyen des énergies indexé sur les années 2020 à 2023 abonnements compris)



Classe CLIMAT A indice 4

Bien soumis au régime de la copropriété (100 lots principaux- Charges annuelles prévisionnelles 2850 €

Taxe foncière 2 048 €

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

La présente annonce immobilière a été rédigée sous la responsabilité éditoriale de Mme Nathalie BEDROSSIAN pour la SAS YEREKHA, immatriculée au RCS de Marseille le n° 887 741 031, titulaire de la Carte Professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces sans détention de fonds », sous le n° CPI 13102 02 3000 000147, délivrée par la CCI Marseille Provence et valable jusqu'au 30 août 2026.



Pour tout renseignement :

Nathalie BEDROSSIAN

06 40 50 48 88