

Maison - 178 m<sup>2</sup>

CHATEAUNEUF DE GADAGNE

**415 000 € \***

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



## DESCRIPTION DU BIEN

- BAISSÉE DE PRIX - À quelques pas du centre de Châteauneuf-de-Gadagne, une maison agréable à vivre, avec en prime un revenu locatif mensuel déjà en place. La maison principale, entièrement de plain-pied, développe 107 m<sup>2</sup> habitables. Elle se compose d'un salon lumineux, d'une salle à manger conviviale donnant sur une cuisine semi-ouverte. L'ensemble forme un espace de vie traversant, agréable au quotidien. Côté nuit, on retrouve trois chambres, une salle d'eau, des placards, un WC indépendant et une buanderie. Un grand garage avec mezzanine vient compléter le bien, offrant un espace de stockage ou d'aménagement supplémentaire. À l'extérieur, la parcelle de 745 m<sup>2</sup> est joliment arborée, avec de beaux oliviers, une terrasse ombragée par store, et un jardin bien entretenu. Le terrain est piscinable et offre de nombreuses places de parking. Exposition plein Sud, portail automatique, chauffage via climatisations réversibles + gaz de ville : confort et praticité sont au rendez-vous. En complément, deux logements indépendants, déjà loués, viennent valoriser le bien : Un T2 en duplex de 23 m<sup>2</sup>, climatisé, meublé, loué 464 €/mois Un T2 de plain-pied de 49 m<sup>2</sup>, avec extérieur, meublé, loué 648 €/mois Revenu locatif mensuel total : 1 112 € Baux de 1 an, possibilité de location saisonnière. Une belle opportunité pour une famille souhaitant générer un revenu complémentaire, ou un investisseur à la recherche d'un bien complet et rentable. Proche centre et commodités Contactez-nous pour en savoir plus, un bien complet, rare sur le secteur.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## LE BIEN EN DETAIL

Référence : 2108  
Ville : CHATEAUNEUF DE GADAGNE  
Transaction : Vente  
Type de bien : Maison  
Prix honoraires : 415 000 €  
Surface : 178 m<sup>2</sup>  
Terrain : 745 m<sup>2</sup>  
Année de construction : 2006  
Exposition : Sud

Nbr de pièces : 5  
Nbr de chambres : 5  
Nbr SE : 1  
Nbr de terrasse : 1  
Surf. terrasse : 30 m<sup>2</sup>



## DIAGNOSTICS DPE - GES

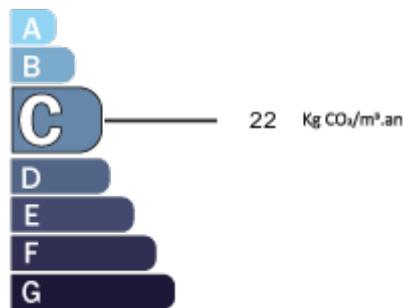
Consommation énergétique  
en KWh/m<sup>2</sup>/an

Coûts annuels estimés (2021) :  
mini. 1590€ max. 2220€



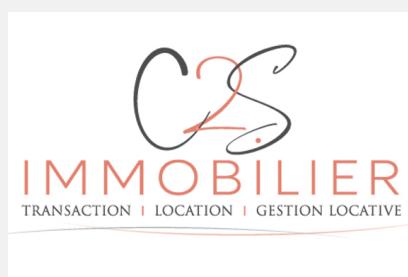
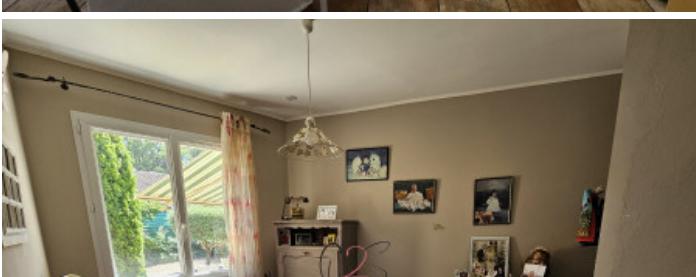
Émission de gaz à effet de serre  
en Kg éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

\* Dont émissions de gaz  
à effet de serre



## LE BIEN EN PHOTOS





472 route du Thor  
84470 - Châteauneuf-de-Gadagne  
Tél. 04 90 22 21 59