

Maison - 190 m<sup>2</sup>

CHATEAUNEUF DE GADAGNE

**749 000 €\***

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



## DESCRIPTION DU BIEN

Villa 4 chambres de 190 m<sup>2</sup> avec piscine - Prestations haut de gamme, adresse recherchée Dans l'un des secteurs les plus prisés du village, à quelques pas de l'extrême centre tout en conservant un calme absolu, cette villa de standing développe environ 190 m<sup>2</sup> habitables, au cœur d'un environnement résidentiel soigné. Dès l'entrée, les volumes et la luminosité imposent une atmosphère chaleureuse et maîtrisée. Le rez-de-chaussée offre un espace de vie de près de 80 m<sup>2</sup>, composé d'un salon élégant, d'une cuisine ouverte aménagée, et d'un coin repas baigné de lumière. S'ajoutent une suite parentale complète, avec vaste salle d'eau et dressing sur mesure, une chambre de 14 m<sup>2</sup> (idéal télétravail ou chambre d'amis) ainsi qu'un coin bureau et une buanderie indépendante À l'étage, l'espace nuit comprend 2 chambres supplémentaires, aux finitions soignées, ainsi qu'une salle de bains avec WC et un grand dresisng de presque 9m2 Les extérieurs sont à l'image de l'intérieur : fonctionnels, privés et élégants. Sur une parcelle paysagée de 815 m<sup>2</sup>, vous profitez d'une piscine traditionnelle 8 x 4 m, sécurisée par volet roulant électrique, d'espaces terrasses bien orientés, et d'un aménagement parfaitement entretenu. Côté prestations : pompe à chaleur récente, poêle à bois, climatisation réversible, menuiseries aluminium double vitrage, et portail motorisé. L'ensemble ne nécessite aucun travaux et conviendra à ceux qui recherchent le confort, la qualité et la tranquillité, à deux pas de toutes commodités. Ce qu'on retient : Environ 190 m<sup>2</sup> habitables, volumes généreux et bien pensés Belle pièce de vie de près de 80 m<sup>2</sup> Suite parentale

en rez-de-chaussée avec salle d'eau et dressing + 1 chambre 2 chambres à l'étage et grand dressing Terrain clos et arboré de 815 m<sup>2</sup> avec piscine traditionnelle et pool house Prestations haut de gamme : matériaux de qualités, pompe à chaleur, poêle, volets roulants, portail automatique Adresse prisée, cadre soigné, aucun travaux à prévoir Une propriété élégante et parfaitement entretenue, alliant emplacement, volume et confort. Rare sur le marché.

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

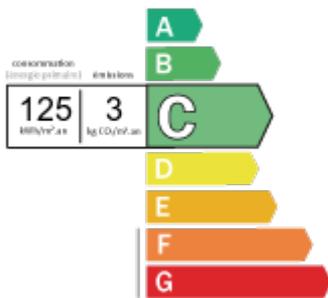
Référence : 2117  
Ville : CHATEAUNEUF DE GADAGNE  
Transaction : Vente  
Type de bien : Maison  
Prix honoraires : 749 000 €  
Surface : 190 m<sup>2</sup>  
Terrain : 815 m<sup>2</sup>  
Exposition : Sud

Surface séjour : 78 m<sup>2</sup>  
Nbr de pièces : 6  
Nbr de chambres : 4  
Nbr SDB : 1  
Nbr SE : 1  
Nbr de terrasse : 2



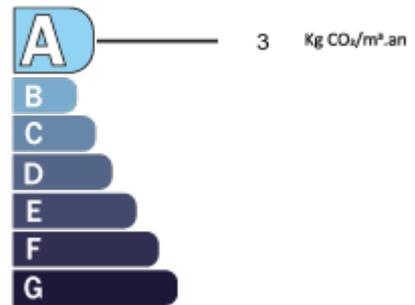
## DIAGNOSTICS DPE - GES

Consommation énergétique  
en KWh/m<sup>2</sup>/an  
Coûts annuels estimés (2023) :  
mini. 1600€ max. 2230€



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

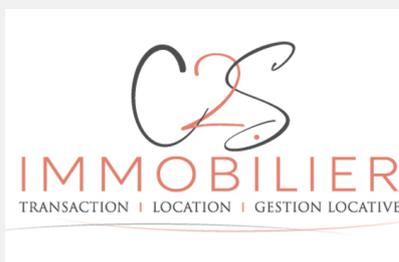
\* Dont émissions de gaz  
à effet de serre



## LE BIEN EN PHOTOS







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