

# Dossier #1727



Marseille  
Danijela Montironi - 0641991266

## INFORMATIONS GENERALES

|                           |                        |                       |                 |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|
| Catégorie du bien         | Ancien                 | Meublé                | Non             |
| Type du bien              | Appartement            | Etage                 | 2               |
| État                      | Bon état               | Année de construction | 1972            |
| Orientation               | Sud-ouest              | Gardien               | Oui             |
| Nombre de pièces          | 5                      | Taxe foncière         | 1790 €          |
| Nombre de chambres        | 2                      | Garage                | Non             |
| Surface                   | 81 m <sup>2</sup>      | Parking               | Non             |
| Cave                      | Oui (4m <sup>2</sup> ) | Ascenseur             | Oui             |
| Balcon                    | Oui                    | Cheminée              | Non             |
| Bien soumis à la copro    | Oui                    | Sous-sol              | Non             |
| Nombre total de lots      | 1022                   | <b>Prix</b>           | <b>210000 €</b> |
| Charges annuelles du bien | 3273€                  |                       |                 |
| Procédure en cours        | Non                    |                       |                 |

|                             | Pièce | Surface           | Commentaire |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------|
| Entrée                      |       | 5 m <sup>2</sup>  | -           |
| Cuisine                     |       | 12 m <sup>2</sup> | -           |
| Séjour                      |       | 18 m <sup>2</sup> | -           |
| Salon                       |       | 9 m <sup>2</sup>  | -           |
| Salle de bain / Salle d'eau |       | 8 m <sup>2</sup>  | -           |
| Dégagements                 |       | 5 m <sup>2</sup>  | -           |
| Chambre 1                   |       | 9 m <sup>2</sup>  | -           |
| Chambre 2                   |       | 10 m <sup>2</sup> | -           |
| Buandrie                    |       | 2 m <sup>2</sup>  | -           |
| WC                          |       | 1 m <sup>2</sup>  | -           |

## INFORMATIONS TECHNIQUES

### Extérieur

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Matériau de Construction  | Béton            |
| Qualité du Ravalement     | Bon              |
| Ancienneté du Ravalement  | Ne sait pas      |
| Isolation par l'extérieur | Ne sait pas      |
| Aspect visuel             | Aucunes fissures |

### Isolation thermique

|  |                |
|--|----------------|
| Fenêtres                                       | PVC            |
| Vitrages                                       | Double vitrage |
| Volets   | Mécaniques     |
| Isolation des circuits eau chaude              | Ne sait pas    |
| Isolation des murs par l'intérieur             | Ne sait pas    |
| Isolation des planchers bas                    | Ne sait pas    |
| Isolation de la toiture                        | Ne sait pas    |
| Présence de végétation protectrice à proximité | -              |
| Exposition de la pièce de vie                  | Sud-ouest      |

### Gestion de l'eau / Assainissement

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Récupération d'eau                | Non |
| Réducteur débit d'eau sur robinet | Non |
| Chasse d'eau double débit         | Oui |
| Type assainissement               | -   |

### Chauffage

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Énergie                      | Gaz naturel     |
| Mode de chauffage            | Radiateurs      |
| Radiateurs                   | En fonte        |
| Isolation par l'extérieur    | Ne sait pas     |
| Thermostat                   | Sans thermostat |
| Ancienneté de l'installation | Ne sait pas     |
| Eau chaude                   | Chaudière à gaz |

### Ventilation

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Ventilation naturelle | Naturelle |
| Traces d'humidité     | Non       |

### DPE

|  |            |
|--|------------|
| Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?           | Oui        |
| Date de réalisation du DPE                   | 05/02/2018 |
| DPE (KWH/m².an)                              | 113        |
| GES (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an) | 26         |

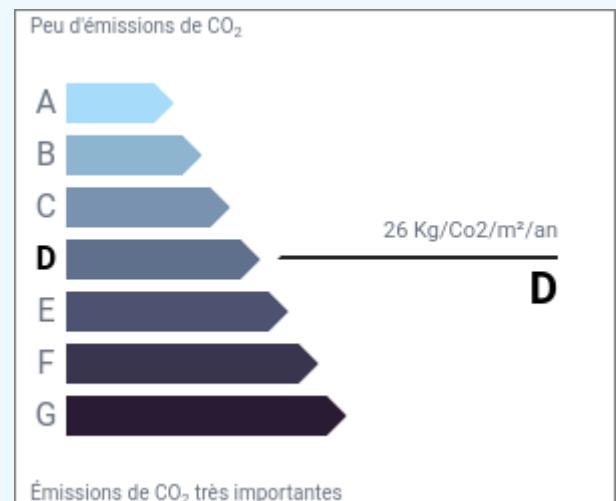
Mot de passe ([Montrer le mot de passe](#))

Se souvenir de moi ?

[Mot de passe](#)

### GES

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Classification GES       | D          |
| Classification DPE       | C          |
| DPE date référence conso | 05/02/2018 |
| DPE Cout Conso annuelle  | 1500       |



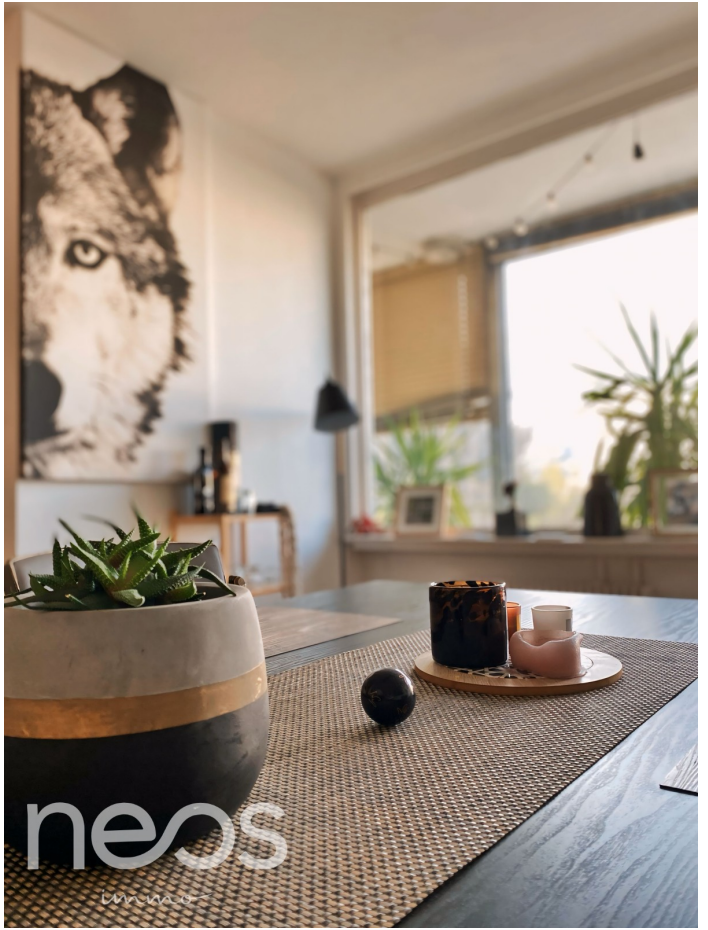
## DESCRIPTION

### Idéal Famille - Valmante

**\*\*\*EXCLUSIVITÉ\*\*\*** Situé au cœur de la paisible résidence Valmante, cet appartement T4-T5 offre un cadre de vie idéal pour les familles ou tout ceux qui sont en quête d'espace et de confort. Niché au 2ème étage sur 20, ce bien spacieux bénéficie d'une disposition intelligente et de prestations de qualité pour répondre à tous vos besoins, ayant fait l'objet d'une rénovation soignée par son propriétaire. Dès l'entrée, on ressent le caractère chaleureux de ce bien qui est une véritable invitation au partage. Voici comment l'appartement se compose: Une spacieuse salle d'eau de 8m<sup>2</sup>, dotée d'un accès à une loggia est tout de suite accessible. On découvre ensuite un espace de vie chaleureux de près de 40m<sup>2</sup>, véritable pierre angulaire autour de laquelle s'articule le bien. Tout d'abord, une grande cuisine aménagée et équipée s'ouvre sur la salle à manger avec comptoir permettant une séparation subtile avec la salle à manger, parfaite pour les repas en famille ou entre amis. Le tout est traversant pour pouvoir savourer le soleil du matin au soir. Un accès à un balcon de 8m<sup>2</sup> par la salle à manger et offrant une vue dégagée ajoute un plus au sentiment d'espace et de volume que dégage cette pièce. Enfin, un salon plus intimiste sera idéal pour les bingewatching dominicaux ou les soirées cinéma. La visite se poursuit avec la partie nuit qui n'est pas en reste: Un dégagement vous permet d'accéder à deux chambres confortables, assez éloignées de l'espace de vie pour plus de tranquillité, avec vue sur la colline et une exposition plein Est pour des réveils ensoleillés. Une buanderie fonctionnelle, un WC séparé et de nombreux rangements astucieusement intégrés pour optimiser l'espace de vie viennent compléter cet appartement très bien pensé. Pour votre confort au quotidien, le bien est accompagné d'une cave de 4m<sup>2</sup>, offrant un espace supplémentaire pour le rangement. De plus, le stationnement aisé au sein de la résidence garantit une commodité appréciable pour les résidents et leurs invités. Nichée au sein d'un environnement sécurisé et fermé, la résidence Valmante offre une qualité de vie agréable, à proximité immédiate de toutes les commodités, des transports en commun (ligne de bus 46/46S/48/24) et des établissements scolaires. Que ce soit pour flâner dans les marchés locaux, se ressourcer dans les parcs verdoyants avoisinants ou profiter des nombreuses activités culturelles et sportives, tout est à portée de main. Ne manquez pas cette opportunité de vous établir dans un cadre de vie serein, convivial et idéalement situé. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et laissez-vous séduire par les attraits indéniables de cet appartement aux multiples qualités ! Informations pratiques : Nombre de lots : 1022 - Charges/an : 3 273EUR - Taxe foncière : 1790€/an. 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)

## PHOTOS













NEOS IMMO – Entreprise à Mission SAS au capital de 5 000 €,  
9/11 avenue de l'Alma 94210 La Varenne saint Hilaire [contact@neos-immo.com](mailto:contact@neos-immo.com)  
Enregistrée au Registre du Commerce et des sociétés de Créteil sous n° 900018193,  
Titulaire de la carte professionnelle CPI94012021000000084 délivrée par Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris  
Garantie financière 120.000 € GALIAN