

# Dossier #2145



Marseille  
Danijela Montironi - 0641991266

## INFORMATIONS GENERALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	0
État	Bon état	Année de construction	
Orientation	Nord-est	Gardien	Non
Nombre de pièces	7	Taxe foncière	3201 €
Nombre de chambres	4	Garage	Non
Surface	207 m <sup>2</sup>	Parking	Oui
Terrain	Oui (1311m <sup>2</sup> )	Ascenseur	Non
Balcon	Non	Cheminée	Oui
Bien soumis à la copro	Non	Sous-sol	Non
Nombre total de lots		<b>Prix</b>	<b>1250000 €</b>
Charges annuelles du bien €			
Procédure en cours	Non		

## INFORMATIONS TECHNIQUES

## Extérieur

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

## Isolation thermique

Fenêtres	Hybrides bois/aluminium
Vitrages	Simple vitrage
Volets	Mécaniques
Isolation des circuits eau chaude	Ne sait pas
Isolation des murs par l'intérieur	Ne sait pas
Isolation des planchers bas	Non
Isolation de la toiture	Ne sait pas
Présence de végétation protectrice à proximité	Oui
Exposition de la pièce de vie	Nord-est

## Gestion de l'eau / Assainissement

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

## Chauffage

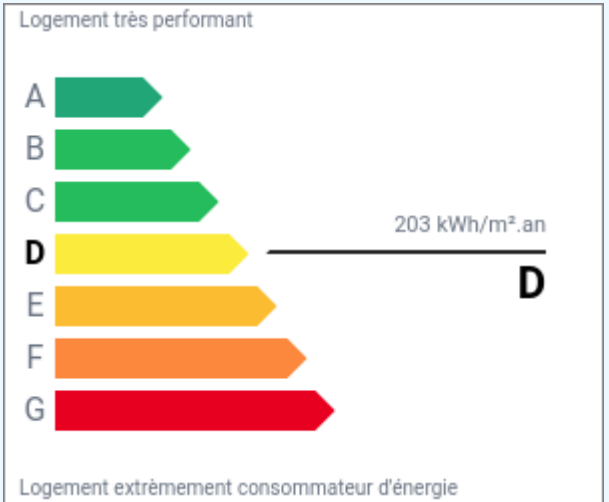
Énergie	Gaz naturel
Mode de chauffage	Radiateurs
Radiateurs	En aluminium
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Ne sait pas
Ancienneté de l'installation	Ne sait pas
Eau chaude	Chaudière à gaz

## Ventilation

Ventilation naturelle	Naturelle
Traces d'humidité	Non

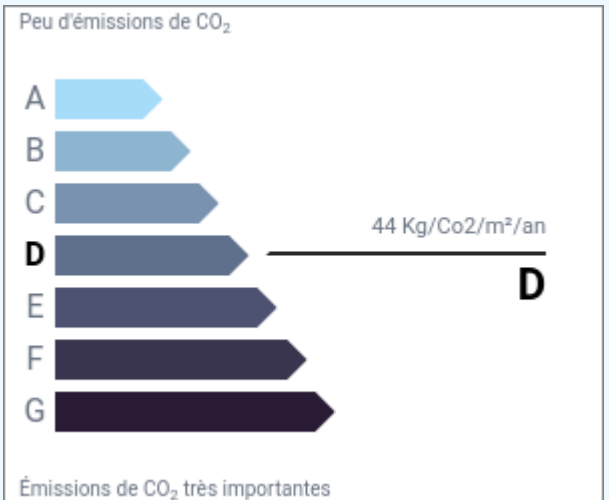
## DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	03/04/2024
DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)	203
GES (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	44



## GES

Classification GES	D
Classification DPE	D
DPE date référence conso	03/04/2024
DPE Cout Conso annuelle	-



## DESCRIPTION

### Marseille Mazargues Seigneurie - Maison familiale

Imaginez un lieu où le temps semble suspendu, où l'intimité s'harmonise avec le charme et la douceur de vivre. Nichée sur les hauteurs du quartier Mazargues, cette propriété de caractère est un véritable écrin de sérénité. Sur une parcelle arborée et entièrement close de 1 311 m<sup>2</sup>, s'érigent une maison principale de 166 m<sup>2</sup> et une maison d'invités de 41 m<sup>2</sup>, accompagnées de deux dépendances supplémentaires pour offrir un espace technique pour la piscine ainsi qu'un espace atelier. Le tout offrant une capacité idéale pour une grande famille ou pour recevoir. Maison principale - D'une superficie de 166 m<sup>2</sup> de plain-pied, alliant convivialité et confort. Les espaces de vie y sont spacieux et baignés de lumière. Elle se compose comme suit : •Une pièce de vie de 56 m<sup>2</sup> composée d'une cuisine américaine entièrement équipée, d'une salle à manger attenante, ainsi que d'un espace séjour avec cheminée, parfait pour les moments de partage en famille ou entre amis; •Un salon de réception de 32 m<sup>2</sup> (possibilité d'aménagement pour une 3ème chambre qui disposeraient de très beaux volumes); •Une suite parentale de 16 m<sup>2</sup> avec salle de bains, douche, dressing et Wc privés, pour un confort absolu; •Une deuxième chambre de 14 m<sup>2</sup> avec sa propre salle d'eau; •De nombreux rangements supplémentaires et des Wc séparés. Maison d'invités - Au fond d'un jardin paysagé (entretien hebdomadaire), une seconde maison de 41 m<sup>2</sup> disposant de son accès indépendant, propose ainsi une entrée avec grands rangements, deux chambres et une salle d'eau avec Wc. L'ensemble rendant possible l'accueil de vos invités tout en préservant votre intimité, ou d'y permettre un début d'indépendance pour de grands enfants ! Extérieurs : Le jardin est un véritable havre de paix, soigneusement entretenu et aménagé dans un style Méditerranéen, offrant une immersion dans la nature. La piscine à débordement s'y intègre parfaitement. Enfin, Deux dépendances supplémentaires viennent enrichir cette propriété d'exception. À l'abri des regards et à deux pas des commodités et transports, cette maison est une perle rare, une invitation au calme et à la douceur de vivre, tout en restant proche du cœur vibrant de Marseille. Un lieu unique, où chaque espace murmure convivialité et quiétude. Enfin, pour parfaire cet ensemble, 2 places de parking sont également disponibles pour votre confort. Ne laissez pas passer cette opportunité unique d'acquérir un bien d'exception dans un cadre idyllique. Pour toute question ou organisation d'une visite, nous nous tenons à votre disposition.

## 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