Dossier #2136

Marseille
Danijela Montironi - 0641991266

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Appartement	Etage	3
État	Bon état	Année de construction	
Orientation	Ouest	Gardien	Non
Nombre de pièces	4	Taxe foncière	1700 €
Nombre de chambres	2	Garage	Non
Surface	82 m²	Parking	Non
Cave	Oui (5m²)	Ascenseur	Non
Balcon	Oui	Cheminée	Non
Bien soumis à la copro	Oui	Sous-sol	Non
Nombre total de lots	11	Charge honoraires	Vendeur
Charges annuelles du bien	€	**Prix**	**250000 €**
Procédure en cours	Non		

INFORMATIONS TECHNIQUES

Extérieur

Matériau de Construction	Pierre
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	< 5 ans
Isolation par l'extérieur	Ne sait pas
Aspect visuel	Aucunes fissures
Observations	
ravalement 2021	

Chauffage

Énergie	Gaz naturel
Mode de chauffage	Radiateurs
Radiateurs	En fonte
Isolation par l'extérieur	Ne sait pas
Thermostat	Ne sait pas
Ancienneté de l'installation	Ne sait pas
Eau chaude	Ballon électrique

Isolation thermique

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

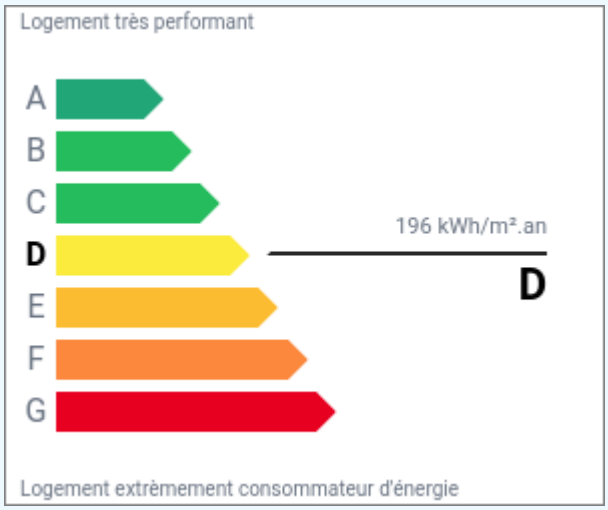
Ventilation

Ventilation naturelle	Naturelle
Traces d'humidité	Non

DPE/GES

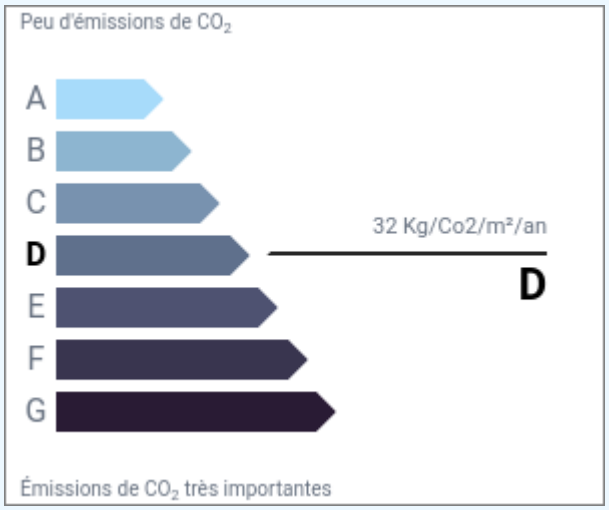
DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	15/05/2024
DPE (KWH/m².an)	196
GES (kg CO²/m²/an)	32



GES

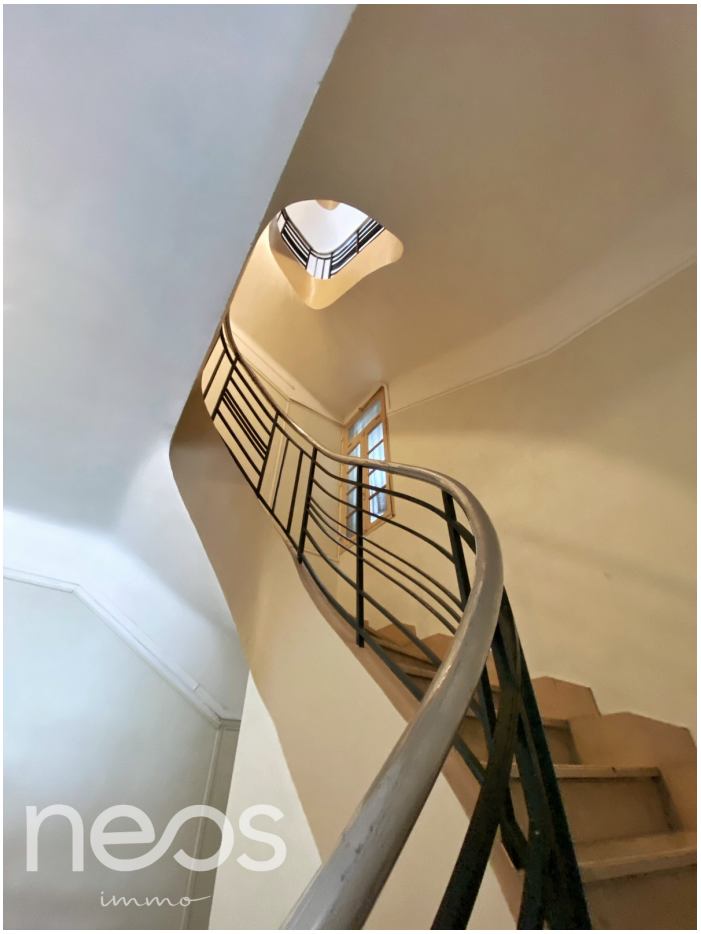
Classification GES	D
Classification DPE	D
DPE date référence conso	15/05/2024
DPE Cout Conso annuelle	-

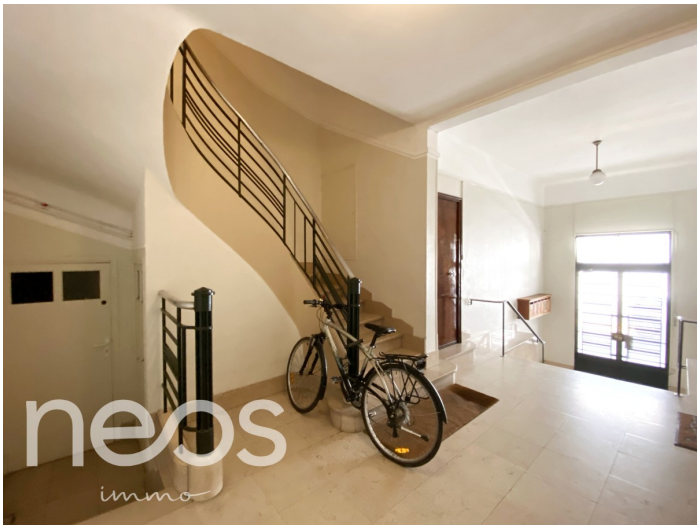


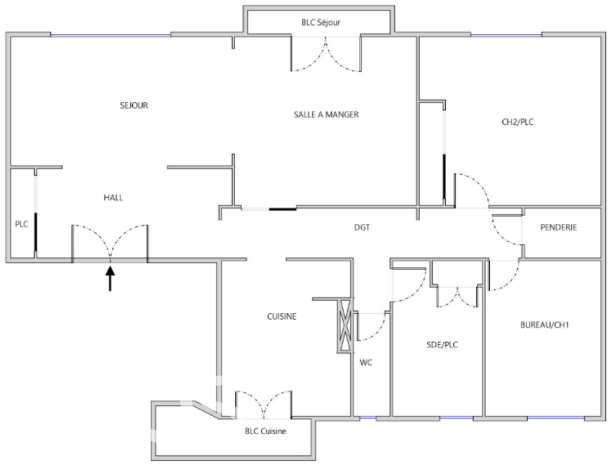
DESCRIPTION

Écrin Lumineux au Cœur des Réformés ...
À la recherche d'un lieu où le charme d'antan se marie à la lumière d'aujourd'hui ? Bienvenue dans cet appartement familial de 82.72m² Loi Carrez, niché au 3ème étage sur 5 sans ascenseur d'un immeuble de caractère des années 50, au cœur du quartier emblématique des Réformés. En franchissant le seuil de ce bien et avoir profité de son agréable hall d'entrée, vous serez immédiatement enveloppé par la clarté qui baigne chaque pièce. Le salon et la salle à manger, avec son élégante cheminée, vous invitent à la détente. Le balconnet, petit bijou suspendu, offre pour sa part une échappée visuelle sur la ville, parfait pour savourer un café matinal ou profiter d'un coucher de soleil. Le couloir central, véritable colonne vertébrale de l'appartement, mène harmonieusement à toutes les pièces, offrant ainsi une circulation fluide et pratique au quotidien. Ce dernier dessert tout d'abord La cuisine séparée et aménagée, qui profite de son propre balconnet et fait face à la salle à manger. Ensuite, la grande chambre principale de 14.32m², profite de rangements intégrés pour une organisation optimale. Une seconde chambre de près de 9m², offre un calme olympien car sur cour et sans vis à vis et peut être aménagée selon vos besoins (chambre d'enfant, bureau ou chambre d'amis). La grande salle d'eau dispose pour sa part de rangements et d'un coin buanderie. Le WC est quant à lui séparé. Enfin, une penderie supplémentaire vient s'ajouter aux multiples espaces de rangements de ce bien. Mais ce qui rend cet appartement véritablement unique, c'est sa hauteur sous plafond de 3,08 mètres, conférant à chaque pièce des volumes généreux et une luminosité à toute heure de la journée (traversant Est-Ouest).
L'immeuble, récemment ravalé (2021), respire la quiétude et l'élégance des années 50, et les parties communes fraîchement rénovées (2023), témoignent d'un entretien soigné et d'une qualité indéniable. En sous-sol, une cave spacieuse de 5 m² complète cette offre. Situé dans le quartier vivant et recherché des Réformés, vous profiterez d'un cadre de vie où tout est à portée de main : commerces, écoles, transports en commun, et le célèbre Parc Longchamp. Cet appartement n'attend plus que vous pour y écrire une nouvelle page à votre histoire... Pour toute question ou organisation d'une visite, n'hésitez pas à nous contacter ! Informations pratiques: -Taxe foncière 1700€/an -Charges 220€/mois (chauffage collectif) -Transports - Métro Réformés Canebière / Tramway / Bus

PHOTO(S)







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
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