

**NADOTTI Immobilier - Cavaillon****Tél. : +33 4 90 76 21 59**

cavaillon@nadotti.fr

22 avenue de Stalingrad - BP 19

84300 - Cavaillon

NADOTTI Immobilier, l'agence immobilière du Luberon, vous propose à la vente cette charmante maison de plain-pied de 144 m<sup>2</sup> qui vous séduira par ses volumes généreux et son cadre verdoyant. Implantée sur un terrain arboré de 2 000 m<sup>2</sup>, elle offre un véritable art de vivre provençal. Dès l'entrée, vous découvrirez un espace fonctionnel doté de nombreux rangements. Un dégagement dessert trois chambres confortables avec placards, ainsi qu'une salle de bains équipée d'une baignoire et d'une douche. Vous trouverez également une suite parentale constituant un véritable cocon : chambre lumineuse avec vue sur le jardin et accès direct à la terrasse par une porte-fenêtre, dressing indépendant et salle d'eau privative. Le cœur de la maison se compose d'une spacieuse pièce de vie, baignée de lumière, alliant convivialité et chaleur grâce à son poêle à bois. La cuisine ouverte, moderne et fonctionnelle, prolonge harmonieusement cet espace. Un cellier vient compléter l'ensemble. Côté annexes, vous bénéficierez d'un grand garage avec mezzanine, offrant de belles possibilités de rangement ou d'aménagement. A seulement 1,5 km du cœur du village d'Oppède et de ses commerces, à environ 45 minutes de la gare TGV d'Avignon ou de l'aéroport international Marseille-Provence. NADOTTI Immobilier, the Luberon real estate agency, offers for sale this charming 144 sq m single-story house, sure to captivate you with its generous proportions and verdant setting. Situated on a 2,000 sq m wooded plot, it embodies the true Provençal lifestyle. Upon entering, you'll discover a functional living space with ample storage. A hallway leads to three comfortable bedrooms with built-in wardrobes, as well as a bathroom equipped with a bathtub and shower. You'll also find a master suite, a true haven of tranquility: a bright bedroom overlooking the garden and with direct access to the terrace via French doors, a separate dressing room, and an en-suite shower room. The heart of the house is a spacious, light-filled living room, combining conviviality and warmth thanks to its wood-burning stove. The modern and functional open-plan kitchen seamlessly extends this space. A pantry completes the layout. As for the outbuildings, you'll benefit from a large garage with a mezzanine, offering ample storage or conversion possibilities. Just 1.5 km from the heart of the village of Oppède and its shops, and approximately 45 minutes from Avignon TGV station or Marseille-Provence International Airport.

**Aspects financiers**

Taxe Foncière	1 500 €
A la charge de qui sont les honoraires	Vendeur
Prix hors honoraire*s acquéreur	670 000 €
Prix du bien à la vente si renseigné	670 000 €

**Surfaces****Extérieur**

Année de construction	2012
Assainissement	Fosse septique
Etat extérieur	Très bon
Etat général	Très bon état
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Recent
Standing	Bon
Volets	Bois

**Localisation**

## Surfaces

Surface terrain	2000 m <sup>2</sup>
Surface habitable	144.7 m <sup>2</sup>

## Autres

Alarme	Oui
Interphone	Oui
Nombre terrasses	1
Type de Stationnement	0

## Localisation

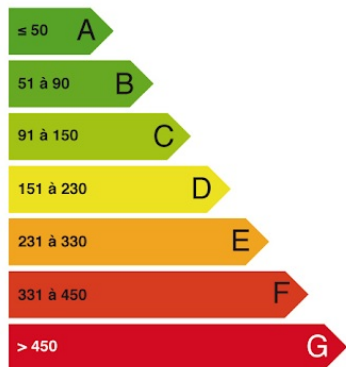
Mitoyenneté	Indépendant
-------------	-------------

## Intérieur

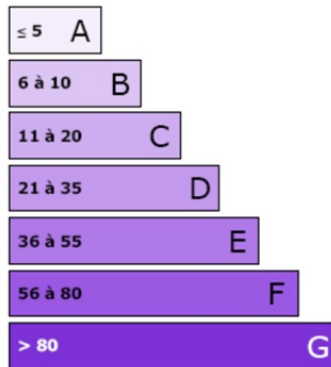
Nombre de pièce	5
Nombre de niveaux	1
Nombre de salle de bain	1
Nombre de WC	2
Nombre de chambre	4
Calme	Oui
Type de chauffage	Individuel
Cheminée	Poêle à bois
Clair	Oui
Climatisation	Oui
Cuisine	Aménagée/équipée
Etat intérieur	Très bon
Exposition Séjour	Ouest - Nord
Mécanisme de chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Climatisation Réversible Électrique
Nombre de salles d'eau	1

## Diagnostics

Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	1 240 €
Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	1 750 €
Année de référence des prix de l'énergie	01/01/2021
Valeur conso annuelle énergie	98 kWh/m <sup>2</sup> par an
Diagnostic de consommation énergétique	B
Diagnostic de gaz à effets de serre	A
Valeur Gaz Effet de serre	3 Kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an



98  
kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an



3  
kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 1 240 € et 1 750 € au 01/01/2021 (abonnement compris)

### Mentions légales

Affichage des informations légales : NADOTTI IMMOBILIER | Raison sociale : STE IMMOBILIERE ET DE COURTAGE D'ASSURANCES | Adresse siège social : 22, avenue de Stalingrad - BP 19 - 84300 CAVAILLON | Siret : 408397222 | RCS : AVIGNON | Numero TVA Intracommunautaire : FR04408397222 | Forme juridique : SARL | Capital social : 7 622 € | Assurance RCP : NC | Carte T : 98 721 - Avignon | Date de délivrance : NC | Lieu de délivrance : NC | Caisse de garantie financière : ALLIANZ. | N° de caisse de garantie : NC | Adresse caisse de garantie : 57 RUE DE RICHELIEU 75 017 PARIS | Montant de la garantie financière : 30 000 € | Nom du médiateur : ANM CONSO | Adresse du médiateur : 62 RUE TIQUETONNE 75 002 PARIS | Adresse du site : ANM-CONSO.COM | Date obtention du label : 15/07/2018

Entreprise juridiquement et financièrement indépendante