


**NADOTTI Immobilier - Cavaillon**
**Tél. : +33 6 14 76 97 11**

cavaillon@nadotti.fr

22 avenue de Stalingrad - BP 19

84300 - Cavaillon

Laissez vous séduire par cette charmante propriété à deux pas de la commune des Taillades. Développant près de 194 m<sup>2</sup> habitables, cette bâtisse issue d'un ancien domaine agricole, modernisée dans les années 80, conjugue authenticité et fonctionnalité. Son orientation idéale lui assure un ensoleillement constant et une atmosphère particulièrement agréable tout au long de la journée. Implantée sur un terrain paysager d'environ 1 580 m<sup>2</sup> en restanque. Dès l'entrée, les volumes généreux donnent le ton. L'espace de vie s'articule autour de plusieurs pièces distinctes Une cuisine séparée avec espace de stockage attenant, une salle dédiée aux repas, un séjour convivial baigné de lumière et agrémenté d'un foyer, un espace buanderie ainsi qu'un local technique. L'organisation intérieure, pensée sur différents niveaux, apporte du caractère à l'ensemble. La partie nuit propose : Cinq chambres confortables, dont une chambre principale disposant de sa salle d'eau privative, un grand espace bureau d'environ 20 m<sup>2</sup> (pouvant devenir une chambre supplémentaire), une salle de bains, plusieurs sanitaires indépendants, des espaces de rangement complémentaires. Des combles d'environ 38 m<sup>2</sup> offrent encore un potentiel d'aménagement selon vos besoins. Extérieurs et annexes : Le terrain, entièrement clos et soigneusement entretenu, accueille divers arbres fruitiers ainsi que de beaux sujets d'ornement, créant un environnement verdoyant et intime. Plusieurs dépendances complètent l'ensemble dont un vaste garage avec fosse, un atelier, une cave, une serre, des espaces de stockage supplémentaires. Une grande terrasse permet de profiter pleinement des beaux jours. Prestations techniques : Une maison saine , menuiseries en double vitrage, chauffage central au fioul, toiture récemment contrôlée, isolation partielle par l'extérieur, fibre optique, portail motorisé (alimentation solaire), système d'alarme, récupération des eaux pluviales, raccordement à l'eau de ville et accès à l'eau du canal. Cette propriété lumineuse et pleine de cachet séduira aussi bien une grande famille qu'un porteur de projet souhaitant allier habitation et activité professionnelle. Ses volumes, ses annexes et son emplacement offrent un large éventail de perspectives d'aménagement.

**Aspects financiers**

Taxe Foncière	900 €
A la charge de qui sont les honoraires	Vendeur
Prix hors honoraire*s acquéreur	365 900 €
Prix du bien à la vente si renseigné	365 900 €

**Surfaces**

Surface terrain	1586 m <sup>2</sup>
-----------------	---------------------

**Extérieur**

Assainissement	Fosse septique
Clôture	MurParpaing
Etat extérieur	Bon
Etat général	Bon Etat
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien

**Localisation**

Mitoyenneté	1 côté
-------------	--------

## Surfaces

Surface habitable 194 m<sup>2</sup>

## Intérieur

Nombre de pièce 9

Nombre de niveaux 1

Nombre de salle de bain 1

Nombre de WC 3

Nombre de chambre 6

Type de chauffage Individuel

Cheminée Oui

Cuisine Indépendante Equipée

Etat intérieur A rafraîchir

Exposition Séjour Sud

Mécanisme de chauffage Radiateur

Mode Chauffage Fuel

Nombre de caves 1

Nombre de salles d'eau 1

## Localisation

Nombre d'étages 1

Numéro du dernier étage 1

N° Etage 1

## Autres

Alarme Oui

Interphone Oui

Nombre terrasses 2

Nombre garage/Box 1

Type de Stationnement 0

## Diagnostics

Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard 4 770 €

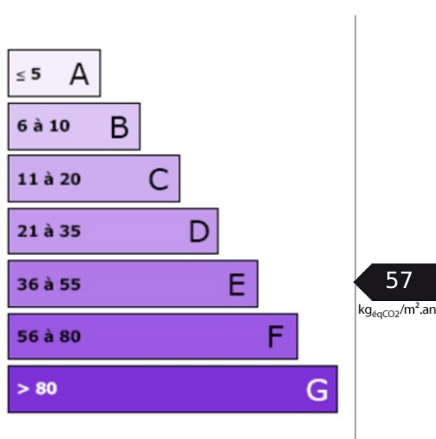
Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard 6 510 €

Valeur conso annuelle énergie 201 kWh/m<sup>2</sup> par an

Diagnostic de consommation énergétique E

Diagnostic de gaz à effets de serre E

Valeur Gaz Effet de serre 57 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an



## 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