

**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 un immeuble haussmannien d'exception de 400 m<sup>2</sup>, entièrement rénové en 2022. Derrière sa façade de caractère se dévoile une élégante maison bourgeoise où le charme de l'ancien s'exprime pleinement à travers de superbes moulures, de belles hauteurs sous plafond et des volumes remarquables, sublimes par une rénovation contemporaine. Réparti sur cinq niveaux, dont deux en contrebas, le bien offre une circulation fluide et des espaces généreux permettant de multiples projets de vie. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une entrée accueillante menant à un lumineux séjour avec billard, une cuisine entièrement équipée avec coin repas, une salle à manger aujourd'hui aménagée en espace bien-être, ainsi qu'une chambre actuellement utilisée comme bureau. Le premier étage propose une seconde cuisine avec arrière-cuisine, une salle à manger conviviale, un espace TV chaleureux et une chambre supplémentaire. Au deuxième étage, vous trouverez, une grande chambre parentale, une salle d'eau et deux dressings qui sauront satisfaire autant ces messieurs que ces dames. Les niveaux inférieurs complètent harmonieusement l'ensemble avec deux autres chambres, un dressing, un WC indépendant, deux salles d'eau, une cuisine équipée, une buanderie ainsi qu'un atelier pouvant facilement devenir une pièce de vie supplémentaire, un studio indépendant ou un espace professionnel. A l'extérieur, rare privilège en plein centre-ville, une agréable terrasse avec piscine, à l'abri des regards, offre un véritable havre de paix. En plus de sa magnifique terrasse, cet immeuble séduit par ses 3 balcons de charme, offrant des espaces supplémentaires pour profiter du soleil et de la vue. La maison comprend également une cave, idéale pour vos rangements. Un bien unique qui conjugue cachet, volumes et prestations modernes. Idéal pour une grande maison familiale, une activité libérale ou un projet d'accueil haut de gamme. A proximité immédiate du centre ville d'Apt et de ses commerces, à environ 50 minutes de la gare TGV d'Avignon ou de l'aéroport international Marseille-Provence.

**Aspects financiers**

Taxe Foncière	3 047 €
A la charge de qui sont les honoraires	Vendeur
Prix hors honoraire*s acquéreur	799 000 €
Prix du bien à la vente si renseigné	799 000 €

**Extérieur**

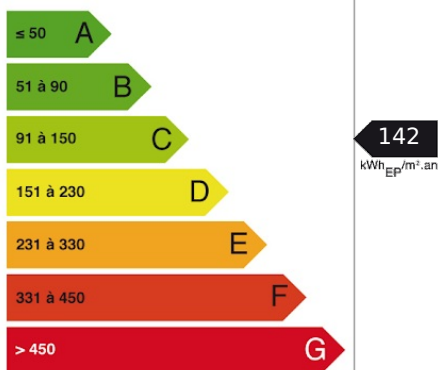
Année de construction	1948
Assainissement	Tout à l'égout
Etat extérieur	Bon
Etat général	Bon Etat
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Isolation	Par le toit et les murs
Jardin	Oui

## Surfaces

Surface terrain	199 m <sup>2</sup>
Surface habitable	398.84 m <sup>2</sup>

## Intérieur

Nombre de pièce	15
Nombre de niveaux	5
Nombre de WC	3
Nombre de chambre	9
Type de chauffage	Individuel
Cheminée	Conduit existant
Clair	Oui
Cuisine	Aménagée/équipée
Etat intérieur	Très bon
Mécanisme de chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à Chaleur
Nombre de balcons	3
Nombre de caves	1
Nombre de salles d'eau	3



## Extérieur

Neuf - Ancien	Ancien
Standing	Bon
Volets	Bois

## Localisation

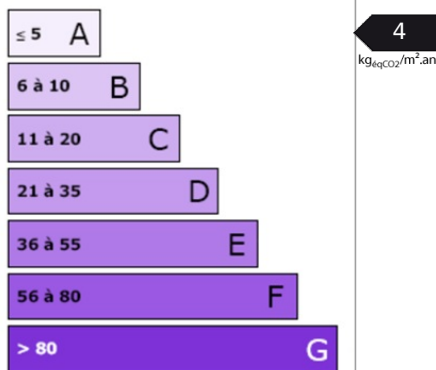
Mitoyenneté	2 côtés
Style	Hausmannien

## Autres

Interphone	Oui
Nombre terrasses	1

## Diagnostics

Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	3 380 €
Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	4 640 €
Année de référence des prix de l'énergie	01/01/2021
Valeur conso annuelle énergie	142 kWh/m <sup>2</sup> par an
Diagnostic de consommation énergétique	C
Diagnostic de gaz à effets de serre	A
Valeur Gaz Effet de serre	4 Kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 3 380 € et 4 640 € 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