


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

cavaillon@nadotti.fr

22 avenue de Stalingrad - BP 19

84300 - Cavaillon

Au pied du magnifique village de Ménerbes, dans un environnement verdoyant et intime, cette propriété bénéficie d'un cadre de vie rare et privilégié. Nichée dans un écrin de nature, elle offre une vue directe sur le sublime village et profite d'une orientation idéale garantissant un ensoleillement constant tout au long de la journée. Le terrain de 1 140 m², entièrement clos et soigneusement entretenu, accueille divers arbres fruitiers, de beaux ornements, un jardin fleuri composé de plantes variées, fleurs, cactus et plantes grasses. L'atmosphère y est paisible, propice à la détente et à la douceur de vivre provençale. Une piscine ovale, en fonctionnement toute l'année, complète cet espace extérieur enchanteur, tandis qu'une agréable terrasse ombragée par une tonnelle invite à partager des repas en plein air face à ce décor exceptionnel. Cette bâtisse en pierre de plus de 200 ans, entièrement rénovée avec soin, conjugue le charme authentique de l'ancien et le confort d'une maison parfaitement entretenue. Les murs en pierre très épais assurent une excellente inertie thermique, limitant naturellement les déperditions énergétiques malgré la présence de simple vitrage. La maison, saine et extrêmement bien entretenue, développe actuellement 98 m² habitables répartis en 4 pièces, dont 2 chambres. La pièce de vie séduit immédiatement par sa très belle hauteur sous plafond et son atmosphère chaleureuse, sublimée par un élégant carrelage en travertin et une cheminée intégrant un poêle à bois. La cuisine, fonctionnelle et conviviale, présente un plafond à la provençale. Une chambre en rez-de-chaussée avec sa douche offre un confort appréciable, tandis qu'un espace mezzanine cosy surplombant le séjour fait actuellement office de seconde chambre. Une salle d'eau avec WC complète l'ensemble. Le chauffage central au fuel (consommation d'environ 1 300 litres par an) assure un confort constant. L'assainissement n'est toutefois pas aux normes. La propriété dispose de 5 à 6 places de stationnement et offre un potentiel d'agrandissement rare : possibilité d'extension de 50 %, soit environ 49 m² supplémentaires, pour porter la surface totale à 147 m². L'ensemble du mobilier peut également être acquis, permettant une installation immédiate, en résidence principale comme secondaire. Un véritable havre de paix, alliant authenticité, potentiel et cadre de vie idyllique, dans l'un des secteurs les plus recherchés du Luberon.

Aspects financiers

A la charge de qui sont les honoraires	Vendeur
Prix hors honoraire*s acquéreur	489 000 €
Prix du bien à la vente si renseigné	489 000 €

Surfaces

Surface terrain	1140 m ²
Surface habitable	98 m ²
Surface séjour	36.27 m ²
Surface loi Carrez	6.72 m ²
Surface terrasse	11 m ²

Extérieur

Assainissement	Fosse septique
Fenêtres	Bois simple vitrage
Jardin	Oui

Localisation

Mitoyenneté	1 côté
secteur	6

Intérieur

Nombre de pièce	4
Nombre de niveaux	1

Autres

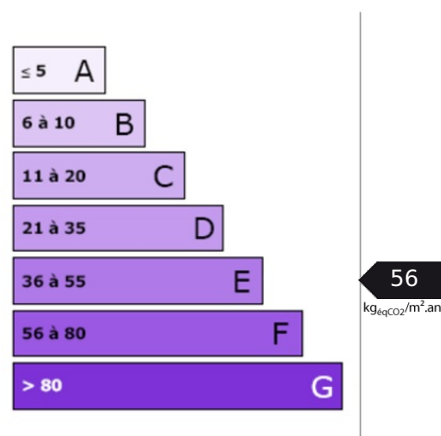
Nombre de places parking	6
Type de Stationnement	Extérieur

Intérieur

Nombre de WC	1
Nombre de chambre	2
Type de chauffage	Individuel
Cheminée	Poêle à bois
Mécanisme de chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Nombre de salles d'eau	1

Diagnostics

Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	3 000 €
Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	5 000 €
Année de référence des prix de l'énergie	06/06/2024
Valeur conso annuelle énergie	246 kWh/m ² par an
Diagnostic de consommation énergétique	E
Diagnostic de gaz à effets de serre	E
Valeur Gaz Effet de serre	56 Kg CO ₂ /m ² /an



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 3 000 € et 5 000 € au 06/06/2024 (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

