


**NADOTTI Immobilier - Coustellet**
**Tél. : +33 4 87 33 54 20**

coustellet@nadotti.fr

44 route d'Apt

84660 - Maubec

Nadotti immobilier, votre agence de référence dans le Luberon vous propose à la vente ,cette charmante villa qui est située sur la commune de Gordes, apprécié pour son atmosphère authentique et sa vie locale tout l'année. L'environnement est typiquement provençal, ponctué de paysages naturels et d'espaces préservés, tout en bénéficiant d'une situation stratégique à quelques minutes du centre de Gordes et de Coustellet et des villages emblématiques du Luberon La villa est implantée sur un terrain clos d'environ 1 600 m<sup>2</sup>, soigneusement entretenu et offrant un cadre agréable et fonctionnel. A l'arrière de la maison, une oliveraie , créant une atmosphère typiquement provençale et un espace naturel propice au calme. A l'avant de la propriété, une belle piscine complétée par un jacuzzi intégré et sécurisée par un volet. Les extérieurs sont complétés par un abri destiné au rangement du matériel de jardin, une annexe pouvant accueillir vélos . ainsi qu'un local technique dédié à la piscine. Les espaces intérieurs s'organisent autour d'un patio central, véritable coeur de la maison, apportant lumière et convivialité. A l'entrée, un hall accueillant dessert un agréable espace de vie comprenant un séjour lumineux et une cuisine équipée, pensé pour un usage quotidien confortable. Une belle pièce, actuellement aménagée en bureau et salon, offre un espace pouvant s'adapter à différents besoins. Le rez-de-chaussée accueille également deux chambres ainsi qu'une salle d'eau. A l'étage, la villa propose une grande chambre disposant de sa salle d'eau, complétée par deux pièces de rangement. Ce bien bénéficie d'annexes , avec un garage, une buanderie ainsi qu'une petite cave. Tout à l'égout, forage, arrosage automatique, volets, volets roulants, piscine + jacuzzi 8x4, cave. Honoraires charge acquéreur de 5%.TTC A 45 minutes de la gare TGV d'Avignon,1heure de l'Aéroport international Marseille-Provence. (5.00 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.)

**Aspects financiers**

Taxe Foncière	1 345 €
A la charge de qui sont les honoraires	Acquéreur
Montant des honoraires acquéreur	61 429 €
Pourcentage des honoraires acquéreur	5 %
Prix hors honoraire*s acquéreur	1 228 571 €
Prix du bien à la vente si renseigné	1 290 000 €

**Surfaces**

Surface terrain	1644 m <sup>2</sup>
-----------------	---------------------

**Extérieur**

Année de construction	1991
Aspect	Paysage
Assainissement	Tout à l'égout
Clôture	Haie
Etat extérieur	Excellent
Etat général	Très bon état
Fenêtres	Aluminium
Isolation	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Standing	Bon

**Localisation**

Distance d'accès au bus	5 min
-------------------------	-------

## Surfaces

Surface habitable 153 m<sup>2</sup>

## Intérieur

Nombre de pièce 6

Nombre de niveaux 1

Nombre de WC 2

Nombre de chambre 3

Calme Oui

Type de chauffage Individuel

Cheminée Poêle à granulés

Clair Oui

Climatisation Oui

Cuisine Aménagée/équipée

Etat intérieur Excellent

Exposition Séjour Sud - Est

Mécanisme de chauffage Air pulsé

Mode Chauffage Climatisation Réversible Électrique

Nombre de caves 1

Nombre de salles d'eau 2

## Localisation

Distance d'accès à l'école 5 min

Mitoyenneté Indépendant

Nombre d'étages 1

Numéro du dernier étage 1

Style Années 90

## Terrain

Assainissement collectif Oui

## Autres

Interphone Oui

Nombre terrasses 2

Type de Stationnement 0

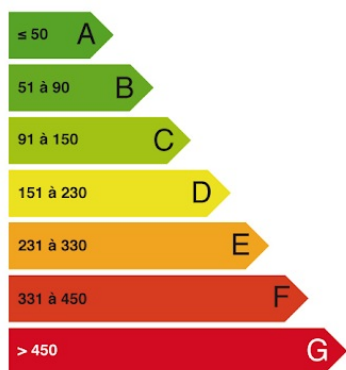
## Diagnostics

Valeur conso annuelle énergie 161 kWh/m<sup>2</sup> par an

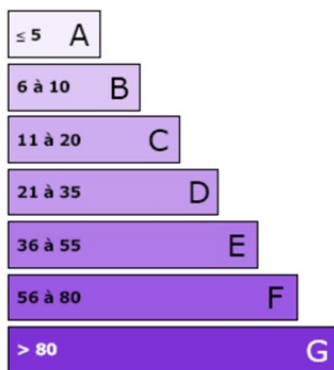
Diagnostic de consommation énergétique C

Diagnostic de gaz à effets de serre A

Valeur Gaz Effet de serre 4 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an



161  
kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an



4  
kg<sub>eqCO2</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