

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

cavaillon@nadotti.fr

22 avenue de Stalingrad - BP 19

84300 - Cavaillon

Idéalement situé aux portes du Luberon, à quelques minutes de la gare TGV d'Avignon, ce remarquable mas de caractère s'inscrit dans un environnement privilégié, à proximité des villages emblématiques tels que Gordes, Ménerbes ou encore Bonnieux, véritables références de l'art de vivre provençal. Déployé sur près de 500 m<sup>2</sup>, ce bien d'exception dévoile des volumes de réception particulièrement généreux : un vaste salon baigné de lumière, un second salon plus feutré, une élégante salle à manger de réception, ainsi qu'un espace plus intime composé d'une salle à manger attenante à une cuisine contemporaine haut de gamme. Pensée comme un véritable lieu de vie, cette cuisine séduit par la qualité de ses matériaux, ses équipements complets, ses espaces de préparation généreux et son agencement fluide, parfaitement adapté aussi bien à un usage familial qu'à la réception. La propriété propose 7 chambres, toutes situées à l'étage, dont une indépendante avec salle d'eau et WC, idéale pour recevoir en toute discrétion. Elle dispose également de 3 salles de bains, d'une salle d'eau et 6 WC, offrant un niveau de confort parfaitement adapté à une grande maison familiale ou à une activité d'accueil de standing. A l'extérieur, le parc paysager d'environ 4 000 m<sup>2</sup>, entièrement clos par des haies végétales, offre un cadre rare, à l'abri des regards. Une piscine de 12 x 6 mètres s'intègre harmonieusement dans cet environnement, tandis qu'une élégante terrasse agrémentée d'une fontaine confère au lieu une atmosphère authentiquement provençale, propice à la détente et à la convivialité. Alliant charme, volumes et situation stratégique entre accessibilité et proximité des adresses les plus recherchées du Luberon, ce mas constitue une opportunité rare, aussi bien en résidence familiale qu'en projet de location haut de gamme. Les atouts : Surface habitable d'environ 500 m<sup>2</sup> Parc paysager spacieux et intime Charme authentique et cachet préservé Fort potentiel (réception, chambres d'hôtes, événementiel?) Contactez votre agence NADOTTI CAVAILLON pour plus d'informations ou pour organiser une visite privée. Visite virtuelle disponible Ideally located at the gateway to the Luberon, just a short drive from Avignon TGV station, this remarkable Provençal mas enjoys a privileged setting close to iconic villages such as Gordes, Ménerbes and Bonnieux?true symbols of the Provençal art of living. Offering approximately 500 m<sup>2</sup> of living space, the property features impressive reception areas, including a large light-filled living room, a more intimate lounge, a formal dining room, and a more private dining area connected to a beautifully appointed contemporary kitchen. Designed as a true centerpiece of the home, the kitchen stands out for the quality of its materials, its high-end equipment, and its generous layout. Both elegant and highly functional, it is perfectly suited for everyday family living as well as effortless entertaining. The property offers 7 bedrooms, all located on the upper floor, including one independent bedroom with its own shower room and WC?ideal for guests or staff requiring privacy. In total, the home includes 3 bathrooms,one shower room and 6 WCs, ensuring a high level of comfort throughout. Outdoors, the beautifully landscaped 4,000 m<sup>2</sup> grounds, entirely enclosed by natural hedges, provide privacy and tranquility. A superb 12 x 7 meter swimming pool blends harmoniously into the setting, while an elegant terrace with a traditional fountain creates a timeless Provençal atmosphere, perfect for relaxed summer living. Combining charm, generous volumes, and a strategic location close to the Luberon's most sought-after destinations, this exceptional property represents a rare opportunity as a prestigious family residence or a high-end rental investment.

**Aspects financiers**

Taxe Foncière	3 675 €
A la charge de qui sont les honoraires	Vendeur

**Surfaces**

Surface terrain	3984 m <sup>2</sup>
Surface habitable	480 m <sup>2</sup>

## Aspects financiers

Prix hors honoraire*s acquéreur	1 380 000 €
Prix du bien à la vente si renseigné	1 380 000 €

## Intérieur

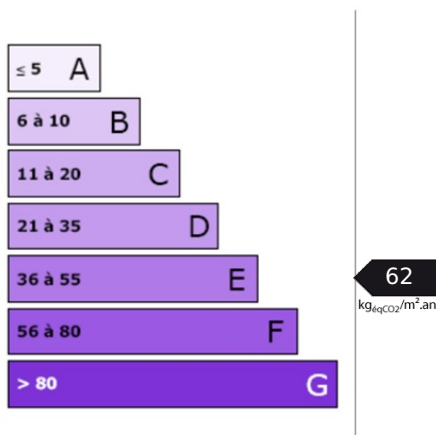
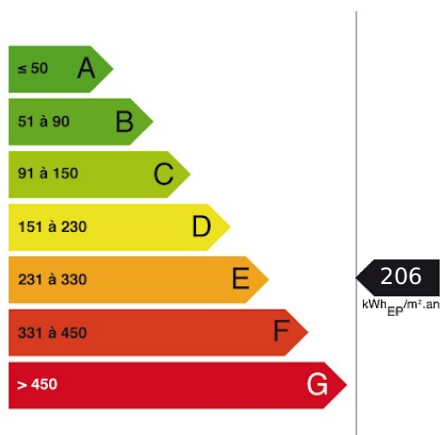
Nombre de pièce	9
Nombre de niveaux	1
Nombre de chambre	7

## Localisation

Nombre d'étages	1
Numéro du dernier étage	1

## Diagnostics

Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	12 290 €
Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	16 700 €
Valeur conso annuelle énergie	206 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	62 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