

# Maison/villa T3 de 85m<sup>2</sup> à La garde 83130, Allée de l'Orée

## 329 000 €

Frais fixes compris 6 900 €



Extérieur



Parking

## Description

Pour toute question ou demande d'information, pensez à noter et nous communiquer le numéro de référence lors de votre appel : 19411. Nichée dans une impasse résidentielle très paisible, cette villa mitoyenne d'un seul côté est une opportunité rare sur le secteur. Exposée plein sud, elle bénéficie d'une excellente luminosité naturelle tout au long de la journée et d'un environnement sans aucune nuisance sonore. Située à seulement 700 mètres env. du centre-ville de La Garde, tous les commerces, écoles et services sont accessibles à pied par un chemin entièrement plat, sans dénivelé. Idéal pour la vie quotidienne. La maison développe environ 85 m<sup>2</sup> habitables sur une parcelle d'environ 170 m<sup>2</sup>. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un hall d'entrée spacieux avec grands placards, une première chambre avec salle d'eau attenante, un WC indépendant, ainsi qu'un grand garage de 28 m<sup>2</sup> avec buanderie. Un abri bois/moto d'environ 9,5 m<sup>2</sup> est également présent à l'arrière. À l'étage, une belle pièce de vie traversante regroupe salon, séjour et cuisine ouverte, avec un accès direct à une terrasse exposée sud. Une seconde chambre avec salle d'eau complète l'étage. Une place de stationnement collective est également disponible au bout de l'impasse. Les atouts : calme absolu, exposition plein sud, vue dégagée partielle sur le château de La ...

## Diagnostic de performance énergétique

consommation  
(énergie primaire)

émissions

173

kWh/m<sup>2</sup>.an

5\*

kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

C



43 Allée de l'Orée, La Garde, France, 83130



Homki

## Caractéristiques

### Principales

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Année de construction      | 1989                    |
| Nombre de pièce(s)         | 3                       |
| Nombre de chambre(s)       | 2                       |
| Nombre de salle(s) de bain | 2                       |
| Nombre WC                  | 2                       |
| Cuisine                    | Americaine              |
| Chauffage                  | Individuel / électrique |
| Nombre de box(s)           | 1                       |
| Cave                       | Non                     |
| Terrasse                   | OUI                     |
| Terrain                    | 170m <sup>2</sup>       |

### Secteur

|            |     |
|------------|-----|
| Exposition | N/C |
|------------|-----|

### Aspects financiers

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Charges mensuelles | 0 €    |
| Taxe foncière      | 1900 € |

### Surfaces

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Surface        | 85m <sup>2</sup> |
| Surface séjour | N/C              |

Votre agent de secteur

**Cathy Ballester**

+33667936633

cathy.ballester@homki-immobilier.com

**Homki**

Tél. +33(0)4 13 68 02 02

www.homki-immobilier.com

