

# Maison/villa T4 de 125m<sup>2</sup> à Istres 13800

## 378 000 €

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 : 19041 Découvrez cette charmante villa de construction artisanale, située dans un secteur calme et recherché d'Istres, offrant de beaux volumes et un fort potentiel d'aménagement. Dès l'entrée, vous serez séduit par un spacieux séjour de 34 m<sup>2</sup>, lumineux et chaleureux, idéal pour des moments conviviaux en famille. La cuisine indépendante de 18 m<sup>2</sup>, entièrement équipée, ravira les amateurs de gastronomie. Premier palier : deux chambres confortables, une salle d'eau et un WC indépendant. Deuxième palier : une troisième chambre avec salle d'eau privative, parfaite pour un adolescent ou une suite parentale. En complément, la maison dispose d'un atelier de 15 m<sup>2</sup>, d'une cave de 25 m<sup>2</sup>, et surtout de combles aménageables d'une superficie estimée entre 80 et 100 m<sup>2</sup>, offrant un magnifique potentiel supplémentaire (chambres, bureau, salle de jeux, etc.). Le tout sur un terrain clos et arboré de 585 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter pleinement des beaux jours. Côté confort : - Chauffage central au fioul. - Construction artisanale de qualité, parfaitement entretenue. Les plus : - Volumes généreux et agencement fonctionnel, - Combles aménageables, - Secteur calme et résidentiel, - Dépendances et cave. Ce bie...

## Diagnostic de performance énergétique

consommation  
(énergie primaire)

émissions

|                              |                                               |   |
|------------------------------|-----------------------------------------------|---|
| 95<br>kWh/m <sup>2</sup> .an | 15*<br>kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an | C |
|------------------------------|-----------------------------------------------|---|



13800 Istres



## Caractéristiques

### Principales

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Année de construction      | 1997              |
| Nombre de pièce(s)         | 4                 |
| Nombre de chambre(s)       | 3                 |
| Nombre de salle(s) de bain | 2                 |
| Nombre WC                  | 2                 |
| Cuisine                    | Separee           |
| Chauffage                  | Central / fioul   |
| Nombre de parking(s)       | 2                 |
| Cave                       | OUI               |
| Terrasse                   | OUI               |
| Terrain                    | 585m <sup>2</sup> |

### Secteur

|            |     |
|------------|-----|
| Exposition | SUD |
|------------|-----|

### Aspects financiers

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Charges mensuelles | 0 €    |
| Taxe foncière      | 2146 € |

### Surfaces

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Surface        | 125m <sup>2</sup> |
| Surface séjour | 34m <sup>2</sup>  |

Votre agent de secteur

**Franck Domenech**

+33781792114

franck.domenech@homki-immobilier.com

# Homki

Tél. +33(0)4 13 68 02 02  
www.homki-immobilier.com

