



## Villa Marseille 6 pièce(s) 144 m<sup>2</sup>

MARSEILLE 13016

**540 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
MARSEILLE 8**

366 Avenue du Prado  
13008 Marseille

**0491789270**

## Villa Marseille 6 pièce(s) 144 m<sup>2</sup>

Charmante Villa avec Appartement Indépendant à L'Estaque.

Nous sommes ravis de vous présenter cette magnifique villa située à la Montée Pichou, dans le quartier prisé de L'Estaque à Marseille. Cette propriété exceptionnelle, construite en 1996, offre un cadre de vie idéal avec une vue imprenable et de nombreux atouts.

La Villa principale mesure 90m<sup>2</sup> et bénéficie de trois chambres et l'appartement qui est totalement indépendant mesure 27m<sup>2</sup> avec une pièce faisant office de chambre de 8,30m<sup>2</sup>.

Nous avons comme espaces supplémentaires une véranda exposée Sud-Ouest de 14 m<sup>2</sup>, parfaite pour profiter de la lumière naturelle tout au long de l'année et pour profiter de cette vue ; Une Buanderie de 13 m<sup>2</sup>, idéale pour vos besoins de rangement et de lessive. Une cave y est attenante pour du stockage et un grand garage de 27 m<sup>2</sup>, offrant un espace suffisant pour un voir deux véhicules et du stockage supplémentaire.

La parcelle mesure 610 m<sup>2</sup>, offrant un grand jardin arboré avec plusieurs espaces comprenant des arbres fruitiers, des terrasses ombragées et des potagers pour les amateurs de jardinage.

L'orientation est Sud/Ouest, garantissant un ensoleillement optimal.

Une place de parking sécurisée est présente en plus du box.

Vous retrouverez une magnifique vue sur la mer et les environs, offrant un cadre de vie paisible et agréable.

La montée Pichou est un quartier recherché, combinant la tranquillité et la proximité des commodités.

La villa est dans un très bon état général, vous permettant d'emménager sans travaux même si il y aura certainement quelques touches personnelles à apporter pour rendre cette villa plus contemporaine.

Le chauffage est électrique complété par une cheminée, apportant confort et convivialité.

Les huisseries sont en Double vitrage/PVC, assurant une excellente isolation thermique et phonique. Les volets sont en bois ajoutant une touche de charme authentique.

La proximité des écoles, offre un environnement idéal pour les familles.

Accès rapide aux autoroutes, facilitant vos déplacements quotidiens.

Nous sommes à 20 minutes de la Gare TGV de Marseille et de l'aéroport de Marignane, pratique pour vos voyages.

Pour résumer la villa offre une grande superficie avec des espaces intérieurs et extérieurs généreux, offrant un cadre de vie confortable avec cela un appartement indépendant, idéal pour un adolescent ou accueillir des membres de la famille.

Le quartier est calme et recherché, assurant une qualité de vie à la hauteur de vos attentes.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une propriété d'exception dans l'un des quartiers les plus prisés de Marseille. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter.

Prix de vente du bien : 540 000€ honoraires d'agence inclus

Soit 520 000€ hors honoraires d'agence et 3.70% d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

MN : 421

Agent commercial chargé du bien : M. Jérémy Bauthier/Guy Hoquet 16 (immatriculé au RSAC sous le numéro 835008673) - 06.29.62.47.36/jeremy.bauthier@guyhoquet.com

144 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	3 chambres	2 sde	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui

Année construction	1996
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	3
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-01-23 05:18:41
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	211 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





