



## Villa Le Rove 8 pièce(s) 280 m2

LE ROVE 13740

**1 370 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
MARSEILLE 8**

366 Avenue du Prado  
13008 Marseille

**0491789270**

## Villa Le Rove 8 pièce(s) 280 m2

Magnifique villa T8 en R+1 de 280 m<sup>2</sup> Prestations haut de gamme

Cette superbe villa, construite en 1983 et entièrement repensée il y a cinq ans, offre un niveau de confort remarquable grâce à un chauffage et une climatisation au sol alimentés par une pompe à chaleur. Les menuiseries en aluminium double vitrage et les volets roulants électriques assurent une excellente isolation ainsi qu'un confort d'utilisation au quotidien.

Dès l'entrée, un vaste hall équipé de grands placards et d'un premier WC indépendant donne le ton. Le rez-de-chaussée propose un double salon lumineux, une grande pièce annexe de 24 m<sup>2</sup> pouvant servir de chambre supplémentaire ou d'espace loisirs, ainsi qu'une chambre de 14 m<sup>2</sup> dotée de rangements. Une salle d'eau moderne et un second WC sont également présents à ce niveau.

La cuisine, conçue sur mesure, séduit par son magnifique îlot central et sa hotte suspendue. Elle bénéficie en outre d'une pièce attenante dédiée à la buanderie. La cuisine et le salon s'ouvrent directement sur une large terrasse, parfaite pour profiter des beaux jours. L'extérieur offre une belle piscine ainsi que plusieurs espaces aménageables selon vos envies.

À l'étage, l'espace nuit se distingue par sa modularité et ses volumes généreux. Il se compose de cinq chambres, dont l'une est actuellement aménagée en dressing. Deux chambres disposent de leurs propres salles d'eau privatives, et l'une bénéficie également d'un grand dressing attenant.

Un WC indépendant et une salle de bains équipée d'une baignoire et d'une douche complètent cet

étage.  
Les deux suites profitent par ailleurs d'un accès direct à une terrasse.

Un vaste garage/sous-sol de 130 m² vient parfaire ce bien exceptionnel.

La taxe foncière s'élève à 6 500 €.

Cette propriété se distingue par l'utilisation de matériaux de grande qualité et par la cohérence de ses aménagements, pensés pour offrir un confort de vie optimal.

Prix de vente du bien : 1 370 000€ honoraires d'agence inclus  
Soit 1 301 500€ hors honoraires d'agence et 5% d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

MN : 128

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

280 m²

8 pièce(s)

7 chambres

1 sdb

4 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1983
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	4
WC	4

Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Somptueux
Nombre de terrasse	2
Nombre garages/Box	1
Piscine	Oui
Sous-sol	Oui
Diagnostic Energétique	Non
Surface terrain	584 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---



Photos du bien





