



## À vendre Marseille - hauteurs de l'Estaque Maison familiale de 107 m<sup>2</sup> avec jardin arboré

MARSEILLE 13016

**562 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
MARSEILLE 8**

366 Avenue du Prado  
13008 Marseille

**0491789270**

## À vendre Marseille - hauteurs de l'Estaque Maison familiale de 107 m<sup>2</sup> avec jardin arboré

Magnifique opportunité située dans un quartier résidentiel recherché et particulièrement paisible (Lotissement Campagne Bleue). Cette maison de 107 m<sup>2</sup>, complétée par un ancien garage transformé en buanderie de 16 m<sup>2</sup>, offre un cadre de vie idéal pour une famille ou pour tout acquéreur souhaitant un bien fonctionnel, lumineux et à fort potentiel.

Le salon de 25 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'une climatisation réversible, est baigné de lumière tout au long de la journée et offre une vue dégagée sans aucun vis-à-vis. La cuisine, actuellement indépendante, peut aisément être ouverte pour créer un vaste espace de vie convivial, adapté aux moments en famille ou entre amis.

La maison dispose de quatre chambres avec placards intégrés, d'une salle d'eau, d'une salle de bains, de deux WC séparés, d'une buanderie avec pièce attenante ainsi que de deux ballons d'eau chaude, dont un thermodynamique pour le niveau inférieur. Le chauffage est entièrement électrique, et la maison est équipée de deux tableaux électriques.

À l'extérieur, un superbe jardin arboré, parfaitement entretenu et piscinable, offre un environnement verdoyant particulièrement agréable. Une terrasse de 26 m<sup>2</sup>, accessible depuis la cuisine et le salon, permet de profiter pleinement des beaux jours dans un cadre calme et naturel. Une cave complète l'ensemble.

Atout rare : la configuration permet de créer deux logements indépendants. Le niveau inférieur comprend déjà un studio avec salle de bains, WC séparé et chambre de 17 m<sup>2</sup> avec placard. Un véritable potentiel pour un projet locatif, une occupation familiale ou une résidence principale évolutive.

Les prestations incluent la fibre, des menuiseries en double vitrage bois avec volets bois, un syndic ASL (400 €/an) et une taxe foncière de 2 200 €.

Construite en 1997, cette maison combine luminosité, fonctionnalité et potentiel d'aménagement dans un environnement recherché, à proximité des commodités tout en restant à l'écart du tumulte.

À visiter sans tarder.

Bien vendu soumis au statut de la copropriété

Montant annuel de charges : 400€

Prix de vente du bien : 562 000€ honoraires d'agence inclus

Soit 540 000€ hors honoraires d'agence et 3.91% d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.

MN : 130

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

107 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Oui
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	10 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	20
Charges annuelles (ALUR)	400 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	1
WC	2
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Chauffe eau
Cheminée	Conduit existant
Date ERP	2025-06-26 05:17:45
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	196 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





