


**NADOTTI Immobilier - NADOTTI Immobilier - Cadenet**
**Tél. : +33 4 90 68 21 84**

4 place Mirabeau

84160 - Cadenet

Découvrez le parfait mélange de confort, de fonctionnalité et d'intimité dans cette villa de 120 m<sup>2</sup>, à seulement 10 minutes à pied du centre du village de Cucuron. Cette maison récemment rénovée offre un cadre de vie proche de toutes les commodités. Caractéristiques Principales : - Côté Nuit : 3 chambres dont une suite au rez-de-chaussée avec salle de bain attenante - Confort Moderne : Pièce de vie climatisée, fenêtres à double vitrage, adoucisseur d'eau et poêle à bois. - Rénovations Raffinées : une cuisine américaine aménagée équipée et un salon confortable ouvrant sur une vaste terrasse avec vue sur la campagne. 2 salles de bains (une avec douche, l'autre avec baignoire), - Côté Jardin : 857 m<sup>2</sup> de jardin mature en terrasses, entièrement clôturé et arboré avec portail automatique, grand espace de stationnement, 5 réservoirs d'eau pour l'arrosage, une cuisine d'été, des sanitaires et un spa. - Commodité et Fonctionnalité : Grande buanderie avec évier, garage avec 2 grandes pièces de rangement parfaites pour un atelier ! Le plus : Une rampe d'accès du jardin à la porte d'entrée et toutes les pièces de vie au rez-de-chaussée ! Points Forts de l'Emplacement : Accès Privilégié : A quelques pas du centre du village, à proximité de toutes les commodités, y compris les commerces, les écoles et les transports en commun. Intimité Assurée : Profitez de la paix et de la tranquillité avec un aménagement paysager bordé assurant une intimité maximale. Ne manquez pas cette rare opportunité de posséder une villa charmante et magnifiquement rénovée qui combine vie moderne et espaces extérieurs sereins. Idéal pour les familles et ceux qui recherchent un refuge tranquille avec un accès facile à la vie villageoise. Pour planifier une visite ou pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter Nadotti Immobilier. Visite Virtuelle sur demande. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <http://www.georisques.gouv.fr> For Sale in Cucuron : Beautifully Renovated 3-Bedroom Villa with Lush Garden in Prime Location Discover the perfect blend of comfort, functionality, and privacy in this stunning 120m<sup>2</sup> villa, just a 10-minute walk from the village center. This recently renovated home offers a serene escape with all modern amenities, ideal for families and discerning buyers. Key Features: -Spacious Living: 3 bedrooms, including a ground-level suite with a bathroom and a large renovated attic suite with additional toilet and sink. -Modern Comforts: Living space air-conditioned, double-paned windows, water softener, and a new wood-burning stove. -Luxury Renovations: 2 bathrooms (one with a shower, one with a bathtub), a large American-style kitchen, and a cozy living area opening to a vast terrace with countryside views. -Outdoor Paradise: 857m<sup>2</sup> of mature, terraced garden, fully fenced with automatic gated entry, large parking area, 5 water storage bins, and a spa with a summer kitchen and toilet facilities. -Convenience and Functionality: Large laundry room with utility sink, garage, ample storage rooms perfect for a workshop, and a ramp entry for easy access. Location Highlights: -Prime Access: A short walk to the village center, close to all amenities including shops, schools, and public transport. -Privacy Assured: Enjoy peace and tranquility with bordered landscaping ensuring maximum privacy. Don't miss this rare opportunity to own a beautifully renovated villa that combines modern living with serene outdoor spaces. Ideal for families and those seeking a quiet retreat with easy access to village life. Virtual tour on request. Contact Information: To schedule a viewing or for more information, please contact your Nadotti Agency. nformation on the risks to which this property is exposed is available on the Georisques website <http://www.georisques.gouv.fr>

**Aspects financiers**

|  |         |
|--|---------|
| Taxe Foncière                          | 1 253 € |
| A la charge de qui sont les honoraires | Vendeur |

**Extérieur**

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Année de construction | 1970           |
| Assainissement        | Tout à l'égout |

### Aspects financiers

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Prix hors honoraire*s acquéreur      | 525 000 € |
| Prix du bien à la vente si renseigné | 525 000 € |

### Surfaces

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Surface terrain   | 857 m <sup>2</sup> |
| Surface habitable | 120 m <sup>2</sup> |

### Intérieur

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Nombre de pièce         | 5                           |
| Nombre de niveaux       | 2                           |
| Nombre de salle de bain | 1                           |
| Nombre de WC            | 5                           |
| Nombre de chambre       | 3                           |
| Chambre RDC             | Oui                         |
| Type de chauffage       | Individuel                  |
| Cheminée                | Poêle à bois                |
| Clair                   | Oui                         |
| Cuisine                 | Américaine Amenagée Equipée |
| Etat intérieur          | Bon                         |
| Mécanisme de chauffage  | Radiateur                   |
| Mode Chauffage          | Fuel                        |
| Nombre de salles d'eau  | 1                           |

### Extérieur

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Etat extérieur | Très bon           |
| Etat général   | Très bon état      |
| Fenêtres       | PVC Double Vitrage |
| Jardin         | Oui                |
| Standing       | Bon                |
| Volets         | Bois               |

### Localisation

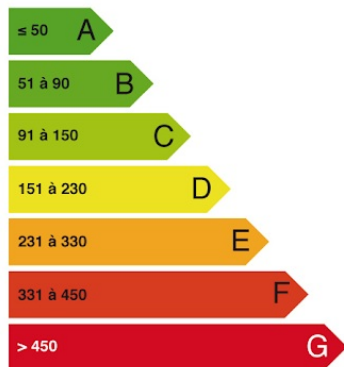
|             |             |
|-------------|-------------|
| Mitoyenneté | Indépendant |
| N° Etage    | 2           |

### Autres

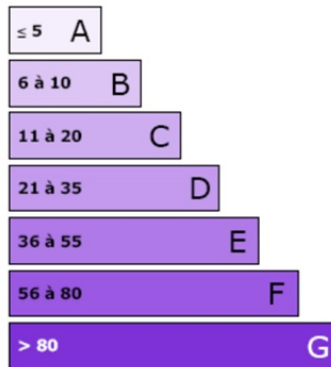
|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Nombre garage/Box     | 1            |
| Type de Stationnement | Garage fermé |

### Diagnostics

|  |   |
|--|---|
| Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard | 2 730 €                                   |
| Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard | 3 780 €                                   |
| Année de référence des prix de l'énergie                                       | 01/01/2021                                |
| Valeur conso annuelle énergie  | 214 kWh/m <sup>2</sup> par an             |
| Diagnostic de consommation énergétique   | D   |
| Diagnostic de gaz à effets de serre  | D   |
| Valeur Gaz Effet de serre  | 49 Kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an |



214  
kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an



49  
kg<sub>eqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 2 730 € et 3 780 € au 01/01/2021 (abonnement compris)

### Mentions légales

Affichage des informations légales : NADOTTI IMMOBILIER | Raison sociale : STE IMMOBILIERE ET DE COURTAGE D'ASSURANCES | Adresse siège social : 22, avenue de Stalingrad - BP 19 - 84300 CAVAILLON | Siret : 408397222 | RCS : AVIGNON | Numero TVA Intracommunautaire : FR04408397222 | Forme juridique : SARL | Capital social : 7 622 € | Assurance RCP : NC | Carte T : 98 721 - Avignon | Date de délivrance : NC | Lieu de délivrance : NC | Caisse de garantie financière : ALLIANZ. | N° de caisse de garantie : NC | Adresse caisse de garantie : 57 RUE DE RICHELIEU 75 017 PARIS | Montant de la garantie financière : 30 000 € | Nom du médiateur : ANM CONSO | Adresse du médiateur : 62 RUE TIQUETONNE 75 002 PARIS | Adresse du site : ANM-CONSO.COM | Date obtention du label : 15/07/2018

Entreprise juridiquement et financièrement indépendante