



### Bien vendu à 459 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

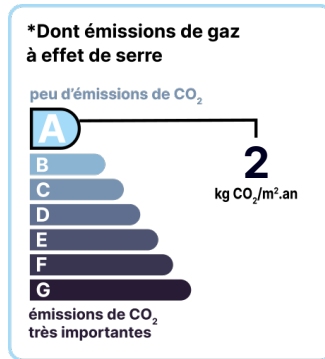
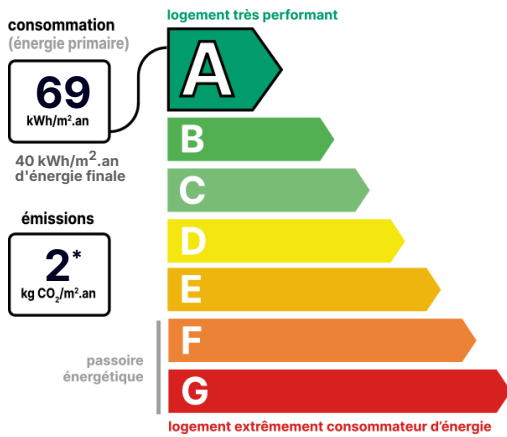
#### DESCRIPTION

**Spacieuse villa rénovée de 136m<sup>2</sup> avec piscine sur un terrain de 440m<sup>2</sup> et située à 5 mn à pied, des écoles et du centre ville de Lançon**

Une visite virtuelle 3D/360° a été enregistrée. Demandez nous à la parcourir pour vous convaincre que la qualité de ce bien! Dans les quartiers résidentiels prisés de Lançon-de-Provence, cette propriété exceptionnelle offre un cadre de vie paisible et enchanteur. Nichée au cœur d'une végétation luxuriante, cette maison à étages partiel est un véritable coup de cœur. Description: Superficie habitable de 136m<sup>2</sup> répartie sur deux niveaux. À l'entrée, un jardinet arboré et un potager accueillent vos premiers pas. Au rez-de-chaussée, une spacieuse pièce de vie de 50m<sup>2</sup> baignée de lumière, avec poêle à bois et climatisation, s'ouvre sur une cuisine équipée et fonctionnelle. Depuis la pièce de vie, un balcon de 11m<sup>2</sup> offre une vue panoramique sur les collines, reliant harmonieusement l'intérieur à l'extérieur. L'espace nuit comprend trois grandes chambres, chacune avec son dressing. Une salle de bains et deux WC indépendants assurent un confort optimal. En rez-de-jardin, une pièce de 35m<sup>2</sup> climatisée s'ouvre sur une terrasse couverte et la piscine, offrant un espace détente idéal. Une quatrième chambre complète cet étage. Un jardin paysager avec piscine neuve (7,5x3,5m) et un garage avec porte électrique complètent cette propriété. Multiples possibilités d'aménagement : création d'une chambre supplémentaire au rez-de-chaussée ou aménagement d'un appartement T2 en rez-de-jardin. Points Forts: Rénovation récente et très bien isolée. Climatisation réversible et poêle à bois pour un confort optimal. Cuisine neuve et entièrement équipée. Vue dégagée sur les collines depuis la maison, la piscine et le jardin. Fort potentiel d'évolution avec une grande pièce au R-1, une cave spacieuse et des locaux d'atelier. Proximité immédiate des écoles et du centre-ville de Lançon-de-Provence. Ne manquez pas l'occasion de découvrir cette propriété d'exception offrant un cadre de vie idyllique et des perspectives d'aménagement infinies. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
18/01/2024

## CONTACT



Agence Pays Salonais et Lambesc  
Vincent NOUGIER  
06 45 56 43 01  
04 42 75 04 48  
vincent.nougier@123webimmo.com

Référence : 48638\_13\_185

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1997
Année de rénovation :	2021
Surface habitable :	136m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	5

## SURFACES

Chambre :	14m <sup>2</sup>
Chambre :	14m <sup>2</sup>
Chambre :	12m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	51m <sup>2</sup>
Salle de bain :	6m <sup>2</sup>
Bureau :	30m <sup>2</sup>
Terrasse :	40m <sup>2</sup>
Balcon :	11m <sup>2</sup>
garage/atelier/buanderie :	88m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	440m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	7

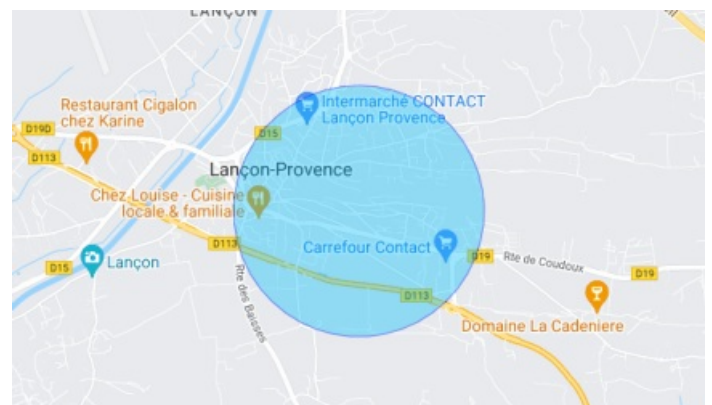
## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION





**Agence Pays Salonais et Lambesc**  
**Vincent NOUGIER**  
**06 45 56 43 01**  
**04 42 75 04 48**  
**[vincent.nougier@123webimmo.com](mailto:vincent.nougier@123webimmo.com)**