



## Bien proposé à 535 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

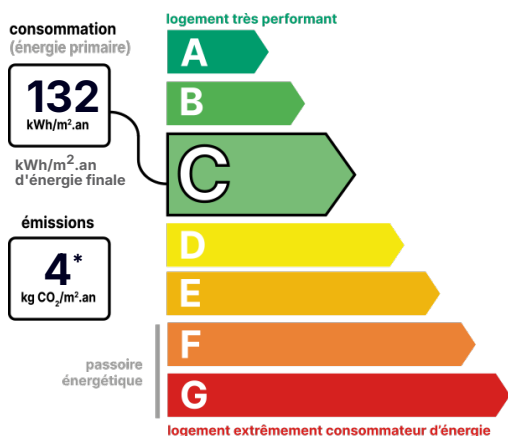
**Cette villa très fonctionnelle de 121M<sup>2</sup>, de plain-pied située dans le hameau prisé de Cazan, à 5mn du centre-ville de Lambesc.**

Nichée sur les hauteurs de Cazan, ce joli hameau à 5mn du centre-ville de Lambesc, cette villa de plain-pied allie avec harmonie le calme de la campagne et la proximité de la ville. Avec un terrain piscinable, clos et arboré de plus de 4200 m<sup>2</sup>, elle offre un cadre idéal pour profiter de la nature, tout en étant à seulement 3 minutes en voiture des commerces et des écoles, et à quelques pas d'un arrêt de bus. D'une surface d'environ 120 m<sup>2</sup>, elle se compose d'un séjour lumineux exposé sud, de trois chambres spacieuses avec placards, d'une cuisine dinatoire aménagée et d'une salle d'eau moderne. Une belle terrasse plein SUD prolonge les pièces de vie et dessert la chambre principale équipée d'une porte fenêtre. Aucun travaux à prévoir : la villa est en excellent état, prête à vous accueillir. Son bon diagnostic énergétique "C" est assurée par des climatizations été/hiver et une cheminée d'agrément. C'est la garantie d'un confort optimal toute l'année, tandis que le double vitrage et l'exposition SUD apportent une luminosité optimale. Vous apprécierez aussi le grand garage de 25 m<sup>2</sup> environ communiquant avec la buanderie/cellier et la maison, et vous pourrez aménager une cave à vin. Le terrain, piscinable, vous permet d'imaginer un espace extérieur à votre image : jardin, terrain de jeux ou piscine. La propriété dispose d'un forage bien utile ! Idéalement située dans un quartier résidentiel paisible, cette maison est parfaite pour les familles recherchant un cadre de vie pratique et agréable, entre campagne et proximité urbaine. Découvrez-la sans attendre : une visite virtuelle 3D/360° est disponible sur notre site internet pour vous convaincre de la qualité de ce bien. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

## CONTACT



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

Référence : 58877\_13\_185

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de rénovation :	2025
Surface habitable :	121m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	4200m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	4

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

cellier/buanderie/bureau :	11m <sup>2</sup>
Cuisine :	21m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	30m <sup>2</sup>
Chambre :	16m <sup>2</sup>
Chambre :	14m <sup>2</sup>
Chambre :	13m <sup>2</sup>
Salle de bain :	6m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
Terrasse :	60m <sup>2</sup>
Garage :	25m <sup>2</sup>

## 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)**