



## Bien proposé à 584 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

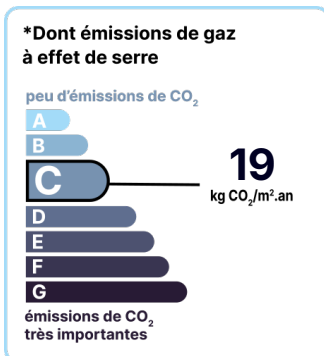
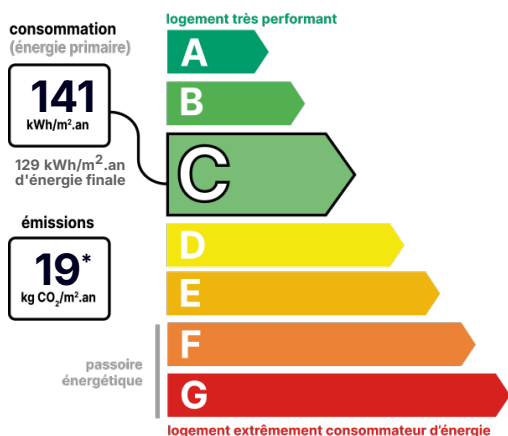
#### propriété de campagne sur Ventabren

Voici une propriété de caractère sur Ventabren – Un cadre de vie entre nature et proximité urbaine, proche de la D10. Le terrain de 2540M<sup>2</sup> n'est pas détachable. A la sortie du village, cette villa de 180M<sup>2</sup>, essentiellement de plain-pied offre des annexes bien pratiques et s'inscrit dans un écrin de verdure de 2 500 m<sup>2</sup>, où pins, fruitiers et tilleuls dessinent un paysage apaisant autour de la piscine. Le jardin profite de l'accès à l'eau du Canal de Provence. Baignée de lumière grâce à son exposition sud et ses larges baies vitrées, elle allie le charme d'une demeure familiale à la praticité d'un espace généreux. Une maison pensée pour le quotidien, pour les vacances ou pour tout autre aménagement de pool libéral. Sur deux niveaux, les volumes se déploient avec harmonie : au rez-de-chaussée, une cuisine ouverte, un salon-salle à manger traversant de 35 m<sup>2</sup> agrémenté d'une cheminée à insert, une buanderie, une bibliothèque-salon, une salle de bain et un cellier. Un espace nuit reçoit 3 chambres et une salle de bain. À l'étage, une quatrième chambre dotée d'une salle d'eau avec douche à l'italienne et d'un espace bureau offre des espaces intimes et fonctionnels. Les placards intégrés et les ouvertures sur l'extérieur renforcent le confort de chaque pièce. Une annexe propose au rez-de-chaussée un studio indépendant avec une salle d'eau et des WC, tandis qu'à l'étage, une seconde chambre ou un espace bureau idéal pour recevoir la famille, les amis... ou mettre en location. Le terrain, planté de grands arbres, abrite une piscine de 11 mètres et bénéficie d'un raccordement à l'eau du Canal de Provence. Un carport couvert pour deux véhicules complète l'ensemble. Cette propriété se situe à 15 minutes d'Aix-en-Provence et de sa gare routière, proche de la zone d'activité d'Éguilles, la propriété est également à 10 km du parc de la Duranne, 15 km de la gare TGV d'Aix et 17 km de l'aéroport de Marseille. Un arrêt de bus se trouve devant la maison, facilitant les déplacements. La maison, chauffée au gaz et équipée d'un appoint solaire pour l'eau chaude, La toiture a été refaite avec une isolation récente. Le toit-terrace offre une perspective supplémentaire. Le lieu subie toutefois la proximité de la CD10, et de l'autoroute qui sont à prendre en compte. Un bien à personnaliser selon vos envies, où le potentiel se mêle au calme d'un cadre arboré. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général** : À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 19/03/2023

## CONTACT



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

Référence : 58878\_13\_185

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1980
Surface habitable :	180m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	GPL
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## SURFACES

Séjour/Salon :	57m <sup>2</sup>
Chambre :	11m <sup>2</sup>
Chambre :	11m <sup>2</sup>
Chambre :	10m <sup>2</sup>
Chambre :	13m <sup>2</sup>
Bureau :	10m <sup>2</sup>
Buanderie :	8m <sup>2</sup>
Salle de douche :	4m <sup>2</sup>
Salle de bain :	8m <sup>2</sup>
Hall/Entrée :	23m <sup>2</sup>
Terrasse :	50m <sup>2</sup>
Garage :	19m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2500m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	11

## PARKING / GARAGE

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

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 970 €**

## CONTACT

---



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)