



Contrat Nestenn

734 800 €

Élégante Villa d'Architecte 180 m<sup>2</sup>, Vue  
Panoramique sur la Sainte Victoire,  
Terrasse Plein Sud - Nestenn Bouc Bel Air

04 42 38 98 26

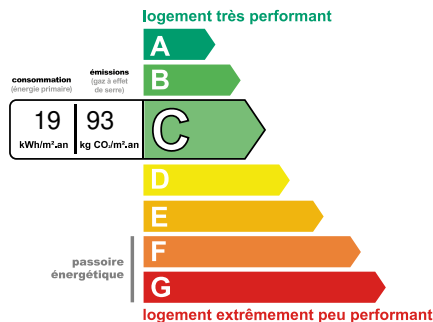
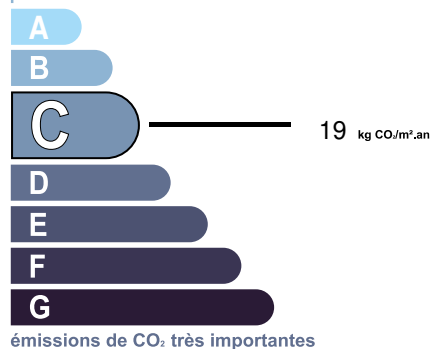
Nestenn Bouc Bel Air  
450 Avenue de Violési  
13320 Bouc Bel Air

## N° Mandat : 1190 / Réf : 1190

Exclusivité Nestenn - Les Pennes Mirabeau 13170 Bienvenue chez Nestenn Bouc Bel Air ! Laissez-vous séduire par cette villa d'architecte de 180 m<sup>2</sup> à vendre, qui ne demande qu'à être découverte. Au rez-de-chaussée, découvrez un hall d'entrée accueillant, une cuisine spacieuse offrant une vue imprenable sur la Sainte Victoire, un séjour généreux de 50 m<sup>2</sup> avec une cheminée ouverte, ainsi qu'une suite parentale comprenant une salle d'eau (baignoire, douche et WC) et un grand dressing. Toutes ces pièces s'ouvrent sur une terrasse ensoleillée exposée plein sud, offrant une vue dégagée. Vous pourrez apprécier sa cuisine d'été (avec plan de travail, plaque de cuisson et évier) vue panoramique sur la Sainte Victoire. Le rez-de-chaussée abrite également une buanderie et un WC indépendant. À l'étage, découvrez trois chambres élégantes, dont l'une donne sur une terrasse tropézienne avec une vue tout aussi captivante sur la Sainte Victoire. Une salle de bains et un WC complètent ce niveau, offrant un espace intime et raffiné. Construite selon des normes traditionnelles, cette maison offre des prestations exceptionnelles, éliminant ainsi tout besoin de travaux. Nichée sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, elle garantit une tranquillité absolue, sans aucun vis-à-vis. La maison se trouve dans un domaine privé et recherché des Pennes Mirabeau en limite de Cabriès et Bouc Bel Air. La proximité des commodités et la facilité d'accès à la colline pour des balades pittoresques ajoutent une touche pratique à ce cadre idyllique. Les charges annuelles du lotissement sont de seulement 300€. Plongez virtuellement dans cette demeure exceptionnelle grâce à notre visite virtuelle, puis contactez-nous pour organiser une visite en personne. Laissez-vous séduire par cette opportunité unique ! Mdt : 1190 Prix de vente : 734 800 euros TTC



peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 160 € et 1 620 € au 24/02/2023.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur

