



LES ANGLÉS - VILLA DOMINANTE AVEC VUE ÉPOUSTOUFLANTE - LE CONFORT DU PLAIN-PIED

LES ANGLÉS 30133

690 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET CONNAUX

6 Rue de la République
30330 Connaux

0466680239

LES ANGLÉS - VILLA DOMINANTE AVEC VUE ÉPOUSTOUFLANTE - LE CONFORT DU PLAIN-PIED

Prenez de la hauteur. Située dans le quartier prisé, cette villa d'architecte d'environ 165 m² profite d'une position dominante offrant un panorama exceptionnel sur les Alpilles et la Vallée du Rhône. Une vue "carte postale" qui change à chaque heure du jour.

La Vie Intérieure et parfaitement entretenue (classée C en énergie !), la maison offre des volumes généreux. Le coeur de vie s'ouvre sur un séjour cathédrale de 44 m² baigné de lumière (Exposition Sud), complété par une grande cuisine indépendante équipée. Atout majeur : La vie s'organise de plain-pied avec 2 vraies chambres en rez-de-chaussée (dont une suite avec salle d'eau), une salle de bains indépendante et un garage de 20 m² attenant pour un stationnement facile. idéal pour une installation pérenne.

L'Espace Nuit & Détente À l'étage, l'espace enfants ou invités propose 2 chambres supplémentaires ouvrant sur une terrasse solarium, ainsi qu'un grand bureau en mezzanine de 14 m², parfait pour le télétravail et une salle d'eau.

L'Extérieur Le terrain de 747 m², aménagé en restanques typiquement provençales, offre différents espaces de vie. En contrebas, à l'abri des regards, vous profiterez d'une belle piscine 7x4 pour vos étés.

L'Avis de l'Expert Une maison saine, climatisée et bien isolée, qui allie le charme des années 80 à un

confort thermique actuel. Quelques touches de modernisation suffiront pour sublimer ce diamant brut face à la vue.

À proximité, laissez-vous séduire par les commodités locales, telles que des écoles, des supermarchés, et de nombreux restaurants, faisant de cet endroit un lieu de vie idéal.

Venez découvrir ce bien d'exception, où chaque jour se transforme en poème, sous le ciel azuré des Angles. Contactez l'agence Guy Hoquet CONNAUX pour une visite.

165 m²

6 pièce(s)

4
chambres

1 sdb

2 sde

Fiche technique du bien

| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Exposition | Sud |
| Surface séjour | 45 m ² |
| Jardin | Oui |
| Année construction | 1978 |
| Neuf - Ancien | Ancien |
| Fenêtres | PVC Double Vitrage |
| Assainissement | Tout à l'égout |
| Salle(s) de bains | 1 |
| Salle(s) d'eau | 2 |
| WC | 3 |
| Cuisine | Indépendante, aménagée et équipée |
| Exposition Séjour | Sud |
| Type Chauffage | Individuel |
| Mode Chauffage | Pompe à chaleur air/air |

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Eau chaude | Ballon électrique |
| Etat intérieur | Très bon |
| Cheminée | Conduit existant |
| Nombre de caves | 1 |
| Nombre de terrasse | 2 |
| Type de Stationnement | Couvert, Garage Ferme |
| Nombre garages/Box | 2 |
| Piscine | Oui |
| Date ERP | 2025-10-27 11:25:21 |
| Diagnostic Energétique | Oui |
| Valeur consommation énergie finale | 77 kWh/m2 par an |
| Conso Energ | 147 kWh/m2 par an |
| Surface terrain | 747 m2 |

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2250€ et 3050€ au 01/01/2023

Photos du bien



