



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

LES ANGLES 30133

**790 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CONNAUX**

6 Rue de la République  
30330 Connaux

**0466680239**

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

Prenez de la hauteur. Située dans le quartier prisé de Chateaubriand, cette villa d'architecte d'environ 165 m<sup>2</sup> 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 Construite solidement en 1978 et parfaitement entretenue (classée C en énergie !), la maison offre des volumes généreux. Le cœur de vie s'ouvre sur un séjour cathédrale de 44 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, parfait pour le télétravail et une salle d'eau.

L'Extérieur Le terrain de 747 m<sup>2</sup>, 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 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	2 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Surface séjour	45 m <sup>2</sup>
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,GarageFerme
Nombre garages/Box	2
Piscine	Oui
Date ERP	2025-10-27 22:47:06
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	178 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



