


**NADOTTI Immobilier - NADOTTI Immobilier - Cadenet**
**Tél. : +33 4 90 68 21 84**

4 place Mirabeau

84160 - Cadenet

Votre agence Nadotti vous propose à la vente sur la commune de Rognes, cette spacieuse maison d'architecte de 260 m<sup>2</sup> sur un terrain clos et arboré de plus de 6800 m<sup>2</sup>. La propriété, idéalement située à 20 min d'Aix en Provence, offre de beaux volumes dans un calme absolu. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste hall d'entrée qui vous conduira à une spacieuse pièce de vie composée d'un grand salon cathédrale et d'une salle à manger séparée par une belle cheminée suspendue. Cette pièce de vie est baignée de lumière et offre une vue dégagée sur le jardin et la piscine de 12mX6m. Une grande cuisine indépendante, deux chambres de 11m<sup>2</sup> avec mezzanine donnant sur une terrasse solarium, une salle de bain avec WC, une buanderie et une grande suite parentale climatisée avec salle de bain viennent compléter ce niveau. Au deuxième niveau, vous trouverez une spacieuse mezzanine pouvant servir de bureau ou d'espace détente. Une grande terrasse solarium, une grande chambre avec salle d'eau privative et WC complètent cet espace. Un autre espace agrémenté ce niveau en offrant une cinquième chambre avec terrasse solarium privative, une salle de bains, des WC indépendants et un petit débarras. Cet espace pouvant facilement être rendu indépendant pour une seconde habitation ou une profession libérale. Un garage double. Bien d'exception à visiter sans tarder ! N'hésitez pas à contacter votre agence pour plus d'informations et prévoir une visite. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>. Your Nadotti agency offers for sale in the town of Rognes, this spacious architect-designed house of 260 sqm on enclosed, wooded land of more than 6,800 sqm. The property, ideally located 20 minutes from Aix en Provence, offers spacious rooms in absolute calm. On the ground floor, you will find a large entrance hall which will lead you to a spacious living room composed of a large cathedral living room and a dining room separated by a beautiful hanging fireplace. This living room is bathed in light and offers a clear view of the garden and the 12mX6m swimming pool. A large independent kitchen, two 11m<sup>2</sup> bedrooms with mezzanine opening onto a solarium terrace, a bathroom with WC, a laundry room and a large air-conditioned master suite with bathroom complete this level. On the second level, you will find a spacious mezzanine that can be used as an office or relaxation area. A large solarium terrace, a large bedroom with private bathroom and WC complete this space. Another space enhances this level by offering a fifth bedroom with private solarium terrace, a bathroom, separate WC and a small storage room. This space can easily be made independent for a second home or a liberal profession. A double garage. An exceptional property to visit without delay! Do not hesitate to contact your agency for more information and to schedule a visit. Information on the risks to which this property is exposed is available on the site <http://www.georisques.gouv.fr>.

**Aspects financiers**

A la charge de qui sont les honoraires	Vendeur
Prix hors honoraire*s acquéreur	1 365 000 €
Prix du bien à la vente si renseigné	1 365 000 €

**Extérieur**

Année de construction	1985
Jardin	Oui

**Surfaces**

Surface terrain	6880 m <sup>2</sup>
Surface habitable	250 m <sup>2</sup>

## Localisation

N° Etage	1
----------	---

## Autres

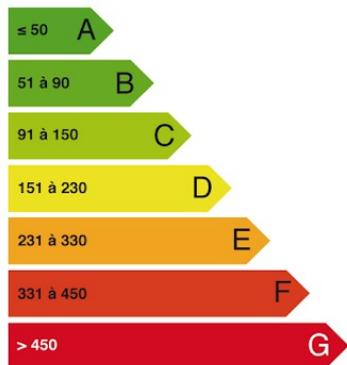
Interphone	Oui
Nombre terrasses	3
Type de Stationnement	0

## Intérieur

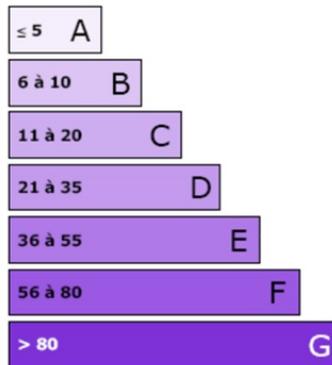
Nombre de pièce	8
Nombre de niveaux	1
Nombre de salle de bain	3
Nombre de WC	4
Nombre de chambre	5
Calme	Oui
Type de chauffage	Individuel
Clair	Oui
Cuisine	Indépendante Aménagée Equipée
Exposition Séjour	Sud - Ouest
Mécanisme de chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz pompe à Chaleur
Nombre de salles d'eau	1
Séjour Double	Oui

## Diagnostics

Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	1 940 €
Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	2 700 €
Année de référence des prix de l'énergie	01/01/2021
Valeur conso annuelle énergie	117 kWh/m2 par an
Diagnostic de consommation énergétique	C
Diagnostic de gaz à effets de serre	C
Valeur Gaz Effet de serre	19 Kg CO2/m2/an



117  
kWh<sub>EP</sub>/m².an



19  
kgéqCO<sub>2</sub>/m².an

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 1 940 € et 2 700 € au 01/01/2021 (abonnement compris)

### Mentions légales

Affichage des informations légales : NADOTTI IMMOBILIER | Raison sociale : STE IMMOBILIERE ET DE COURTAGE D'ASSURANCES | Adresse siège social : 22, avenue de Stalingrad - BP 19 - 84300 CAVAILLON | Siret : 408397222 | RCS : AVIGNON | Numero TVA Intracommunautaire : FR04408397222 | Forme juridique : SARL | Capital social : 7 622 € | Assurance RCP : NC | Carte T : 98 721 - Avignon | Date de délivrance : NC | Lieu de délivrance : NC | Caisse de garantie financière : ALLIANZ. | N° de caisse de garantie : NC | Adresse caisse de garantie : 57 RUE DE RICHELIEU 75 017 PARIS | Montant de la garantie financière : 30 000 € | Nom du médiateur : ANM CONSO | Adresse du médiateur : 62 RUE TIQUETONNE 75 002 PARIS | Adresse du site : ANM-CONSO.COM | Date obtention du label : 15/07/2018

Entreprise juridiquement et financièrement indépendante