



## MARSEILLE

## 530 000 €uros

A quelques minutes des Plages du Prado et de la Bonne Mère, venez découvrir cette maison de 195 m<sup>2</sup> au fort potentiel, sur un terrain clos et piscinable de 800 m<sup>2</sup> !



REF : 138401

Type de bien : Maison en plusieurs appartements

Surface habitable : 195 m<sup>2</sup>

Surface du terrain : 800 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 5

Parking : Pour 4 voitures

Les plus : 3 logements indépendants



### LOCALISATION

Département : Bouches-du-Rhône

Ville Proche : Vieux-Port (à 8 min)

Autoroute : A50 à 5 min

Aéroport : Marignane à 30 Km

Gare : A proximité

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## PRÉSENTATION

*Avec ses 2600 ans d'existence,  
la doyenne des villes françaises regorge d'histoires  
toujours plus invraisemblables.*

*Découvrir Marseille consiste donc à se plonger dans un  
grand livre pour mieux comprendre son extraordinaire  
patrimoine, ses monuments, ses 111 quartiers...*

*Ville touristique accueillant près de 6 millions  
de touristes, la cité phocéenne réserve aussi à ses  
nouveaux arrivants une foulditude de surprises.*



*Le 10e arrondissement se trouve littéralement à la croisée des chemins.*

*L'explication réside certainement dans cette situation géographique qui fait aujourd'hui des quartiers  
de La Capelette, Menpenti, Pont-de-Vivieux, Saint-Loup, Saint-Tronc et La Timone un secteur en pleine ébullition.*

A quelques minutes des Plages du Prado et de la Bonne Mère, dans un quartier recherché avec tous commerces et commodités à proximité, nous vous proposons cette belle maison nichée dans un havre de paix.

Elle est implantée sur un terrain de 800 m<sup>2</sup> entièrement clos et piscinable et dispose d'un grand parking pour 4 véhicules. Cette maison au très fort potentiel offre une surface habitable de 195 m<sup>2</sup> avec 3 logements indépendants.

Un vrai coup de cœur pour ce studio de 18,84 m<sup>2</sup> refait à neuf au rez de-chaussée, il sera idéal pour l'indépendance de votre adolescent, en rendement locatif, pour accueillir vos amis ou encore votre famille pour des vacances au soleil.

Le second logement propose un T4 de 62,40 m<sup>2</sup>. Il offre un beau potentiel mais quelques travaux de rénovation sont à prévoir, la seule limite d'exploitation sera votre imagination.

Enfin, le dernier logement propose un lumineux T3 de 85,95 m<sup>2</sup> avec une véranda, seul un rafraîchissement est nécessaire, un peu de Home Staging et il retrouvera très rapidement une seconde jeunesse.

Notons aussi la présence de trois dépendances extérieures d'une surface de 27,30 m<sup>2</sup> permettant la création d'un second studio.

Côté technique : La structure de cette maison édifée en 1948 est en pierres du pays. Les ouvertures sont en double vitrage et la climatisation est réversible. En hiver, vous profiterez d'une cheminée fonctionnelle et d'un chauffage électrique. La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles Romanes. L'exposition du levant au couchant vous garantira du soleil toute la journée. Pratique, le portail est automatique et un piéton est aussi présent pour accueillir vos invités.

Côté loisirs : Toutes les activités sportives sont à quelques pas : VTT, Jogging en bord de Mer, loisirs et plaisirs nautiques, pêche, baignade et proche du stade Vélodrome pour les amoureux du ballon rond. Et n'oubliez pas d'aller déguster une bonne bouillabaisse chez FONFON au cœur du Vallon des auffles, une véritable institution

## DÉTAILS DU BIEN

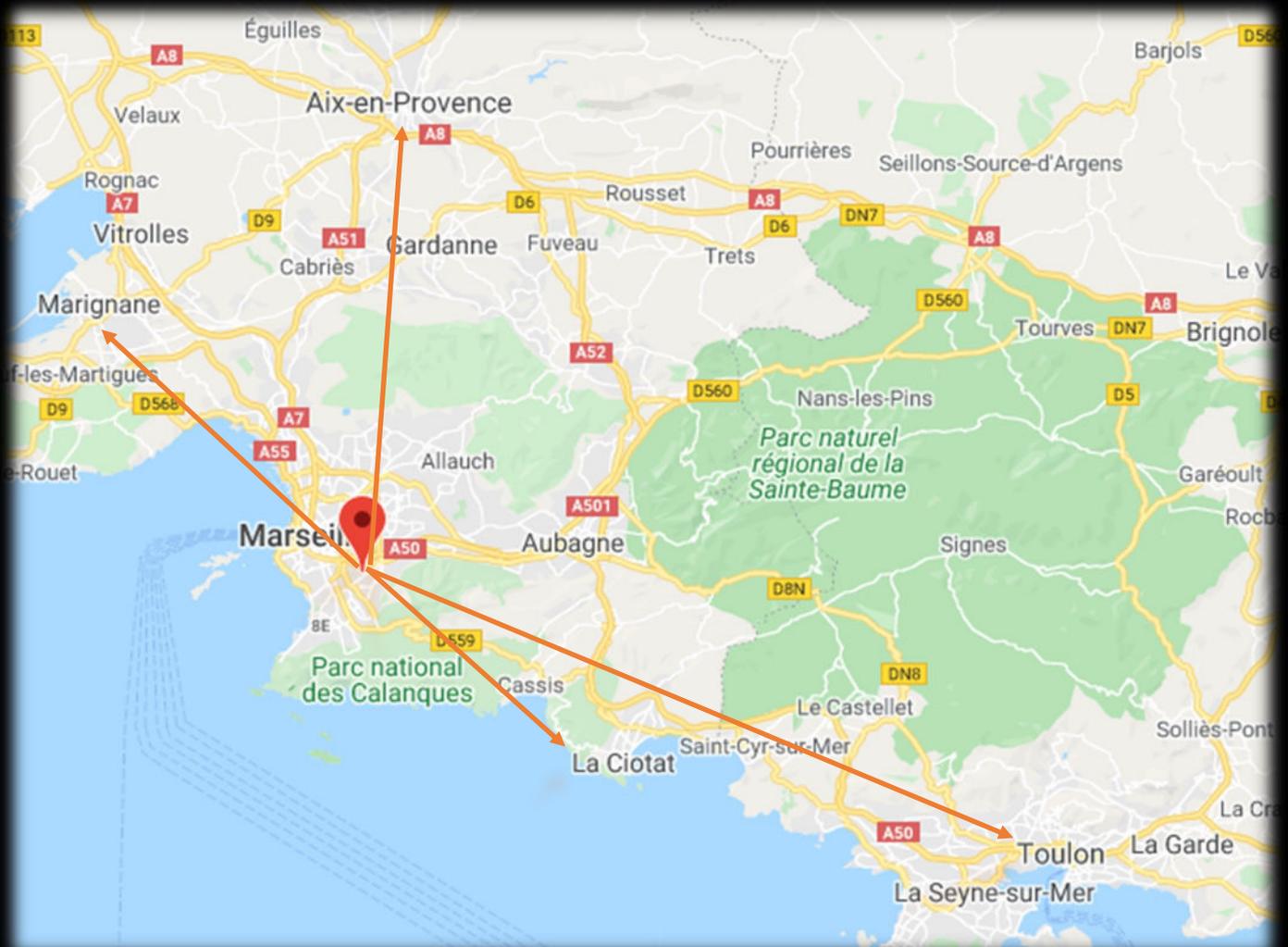
<b>EXPOSITION</b>	Sud-Ouest / Nord-Est
<b>STRUCTURE</b>	Pierres du pays
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle
<b>CHAUFFAGE</b>	Chauffage électrique
<b>COUVERTURE</b>	En tuiles Romanes
<b>SOLS</b>	Carrelage
<b>DÉPENDANCE</b>	3 dépendances extérieures
<b>OUVERTURES</b>	Double vitrage
<b>TERRAIN</b>	800 m <sup>2</sup> clos et piscinable
<b>VERANDA</b>	Véranda de 20 m <sup>2</sup>
<b>CLIMATISATION</b>	Appartement climatisé
<b>STATIONNEMENT</b>	Pour 4 véhicules
<b>LES PLUS</b>	A quelques minutes des Plages du Prado et de la Bonne Mère
<b>INTERNET</b>	Logement connecté à la FIBRE
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Dépendances extérieures d'une surface de 27,30 m<sup>2</sup> permettant la création d'un second studio.</li> <li>◆ Quartier recherché avec tous commerces et commodités à proximité.</li> </ul>



## LOCALISATION ET PLAN



Une situation de premier choix !





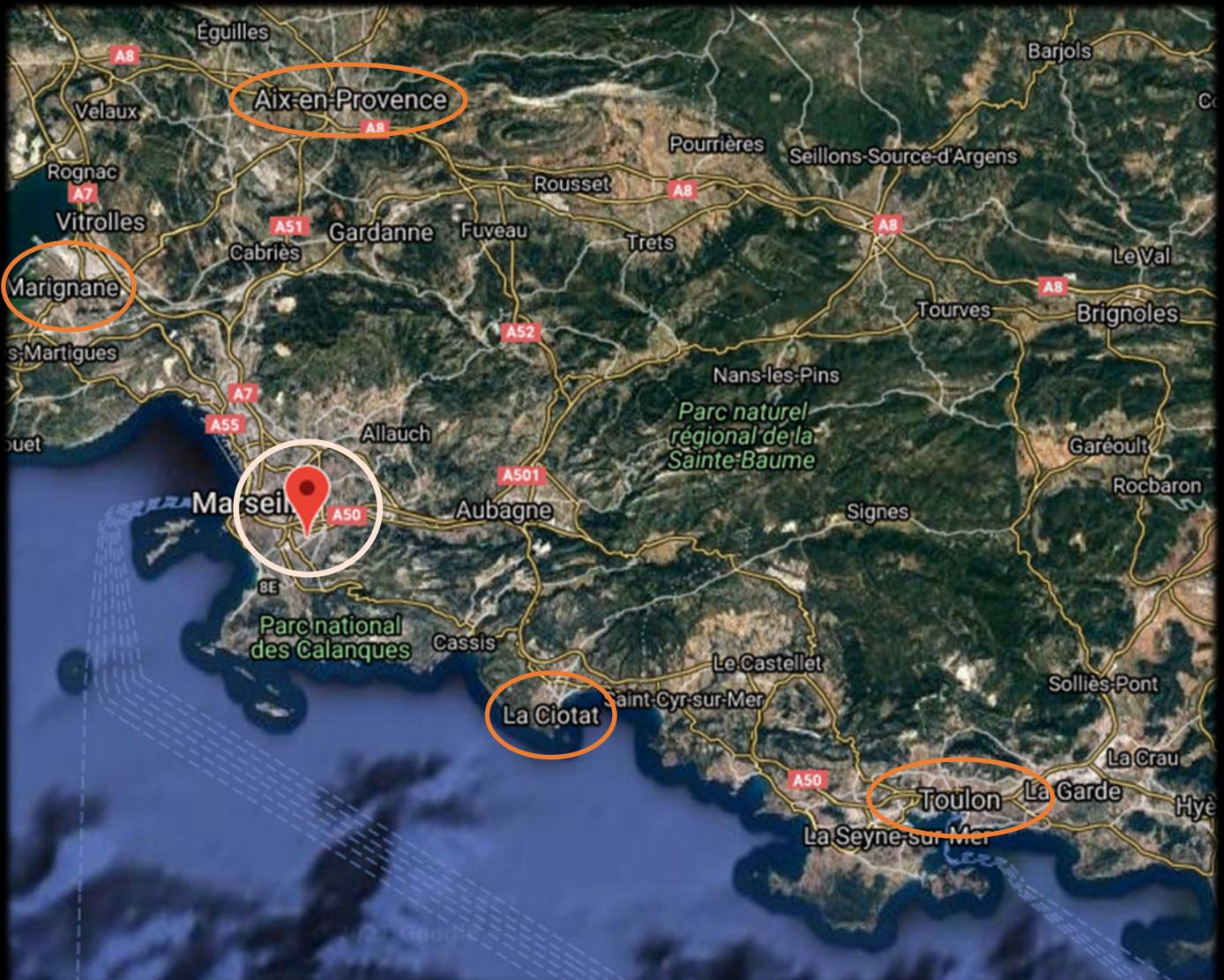
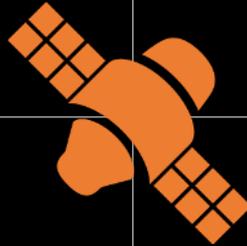
## VUE SATELLITE

25 min de Marignane

35 min de Aix-En-Provence

35 min de La Clotat

50 min de Toulon



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : Sur place  
Supermarché : Sur place  
Hypermarché : Sur place  
Boulangerie : Sur place

### Transports

Aéroports : 30 min  
Gare : Sur place  
Bus / Cars : Sur place  
Autoroute : 5 min

### Services médicaux

Médecins : Sur place  
Pharmacie : Sur place  
Dentiste : Sur place  
Hôpital : Sur place

### Écoles

Garderie, crèches : Sur place  
Maternelles : Sur place  
Primaires : Sur place  
Collège : Sur place  
Lycée : Sur place

### Loisirs et activités

- ◆ Toutes les activités sportives sont à quelques pas : VTT, Jogging en bord de Mer, loisirs et plaisirs nautiques, pêche, baignade et proche du stade Vélodrome pour les amoureux du ballon rond.
- ◆ De nombreuses manifestations locales sont organisées sur le territoire.

## LE REZ-DE-CHAUSSÉE : STUDIO DE 18.84 m<sup>2</sup>

PIÈCE PRINCIPALE / CUISINE

Une belle pièce de 15.84 m<sup>2</sup>

SALLE D'EAU / WC

Une salle d'eau de 3 m<sup>2</sup>

## LE REZ-DE-CHAUSSÉE : T4 DE 62.40 m<sup>2</sup>

SEJOUR

Un séjour de 10.35 m<sup>2</sup>

CUISINE

Une cuisine de 9.85 m<sup>2</sup>

CHAMBRES

Trois chambres de 9.7, 2.35 et 12.85 m<sup>2</sup>

SALLE D'EAU ET DRESSING

Une salle d'eau et WC de 5 m<sup>2</sup>  
+ Un dressing de 2.3 m<sup>2</sup>

## L'ÉTAGE : T3 DE 85.95 m<sup>2</sup>

SEJOUR

Un beau séjour lumineux de 18.35 m<sup>2</sup>

CUISINE

Une cuisine aménagée de 11 m<sup>2</sup>

VERANDA

Une superbe véranda de 20 m<sup>2</sup>

CHAMBRES ET DÉGAGEMENT

Deux chambres de 10.35 et 18.35 m<sup>2</sup>  
+ Un dégagement de 3 m<sup>2</sup>

SALLE D'EAU ET WC

Salle d'eau et WC de 2.8 m<sup>2</sup>

## EXTÉRIEUR DÉPENDANCE : 27.30 m<sup>2</sup>

CHAMBRETTE ET CUISINE

Chambrette de 7.6 m<sup>2</sup> avec ancienne cuisine de 17.05 m<sup>2</sup> et un placard de 2.65 m<sup>2</sup>  
possibilité d'en faire un T1

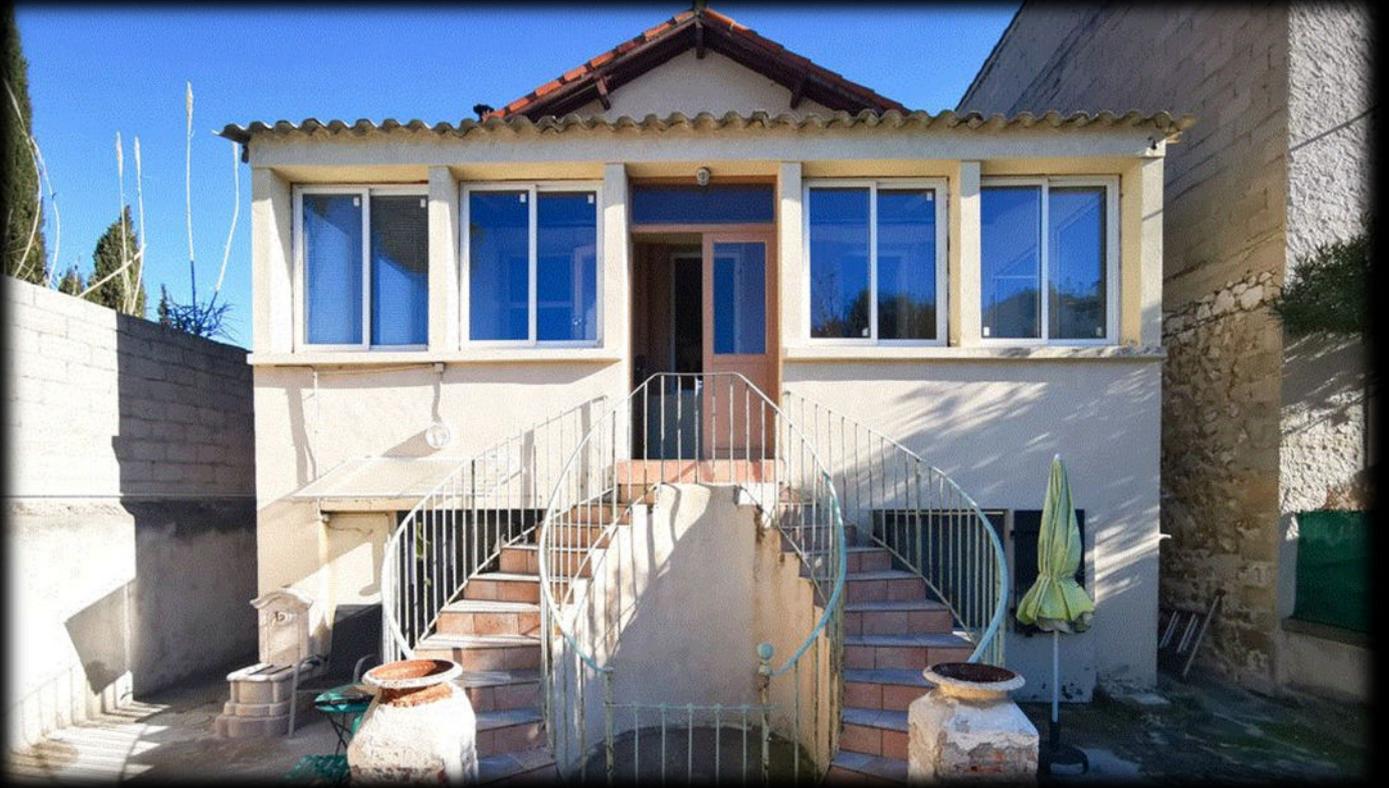
# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LES EXTÉRIEURS

## LA MAISON



Nous vous proposons cette belle maison nichée dans un havre de paix,  
Au très fort potentiel elle nous offre une surface habitable de 195 m<sup>2</sup>  
avec 3 logements indépendants.



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



## LES EXTÉRIEURS

## PARKING ET JARDIN



Implantée sur un terrain de 800 m<sup>2</sup> entièrement clos et piscinable, dispose d'un grand parking pour 4 véhicules.



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE T3 A L'ÉTAGE

## SALON ET CUISINE



Le T3 à l'étage propose un beau salon lumineux et une cuisine équipée.



[WWW.ESPRITSUDEST.COM](http://WWW.ESPRITSUDEST.COM)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE T3 A L'ÉTAGE

## VERANDA ET CHAMBRE



Dans ce même appartement nous retrouvons une belle véranda de 20 m<sup>2</sup> ainsi que 2 belles chambres



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

T3 A L'ÉTAGE

CHAMBRE ET SALLE DE BAIN



Ainsi qu'une salle d'eau et un WC

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE STUDIO



Un vrai coup de cœur pour ce studio de 18,84 m<sup>2</sup> refait à neuf au rez de-chaussée, il sera idéal pour l'indépendance de votre adolescent, en rendement locatif, pour accueillir vos amis ou encore votre famille pour des vacances au soleil.



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :

<https://www.marseille.fr/>

Informations sur la région:

<https://www.departement13.fr/>

La vidéo de présentation :

<https://www.youtube.com/watch?v=TBAKXdSiDiE>

