

Propriété Provençale d'Exception – Aix-en-Provence – Résidence Principale + Gîtes & Équipements de Loisirs

villa / achat

General information

Générales

Property nr:	M97
Adresse:	FR-13080 Aix en Provence Bouches-du-Rhône France
Région:	Provence-Alpes-Côte d'Azur

prix

prix d'achat:	2 100 000,00 EUR
Prix négociable:	oui
revenu locatif effectif par année:	90 000,00 EUR
Frais d'agence TVA incluse:	oui
frais d'agence nécessaires:	oui

mesure

surface habitable:	350 m ²
nombre de pièces:	10
surface de terrain:	14 000 m ²
superficie locative total:	150 m ²

caractéristiques / fonctionnalités

balcon / terrasse:	oui
piscine:	oui

indication d'état

année de construction:	1970
âge:	immeuble ancien
état:	bonne

administration

type d'utilisation:	commerciale, habitation, loisir, placement
utilisation commerciale est possible:	oui
appropriée en tant que propriété de vacances:	oui

passport énergétique

passport énergétique: non

description détaillée

Nichée dans un écrin de verdure luxuriant de 1,4 hectare au cœur de la Provence, à proximité immédiate de la ville prestigieuse d'Aix-en-Provence, ce domaine unique offre une combinaison rare : une spacieuse maison familiale, un potentiel locatif à haut rendement et des équipements de loisirs complets. Véritable havre de paix, cette propriété allie le charme provençal à des volumes spectaculaires et une nature omniprésente.

Description de la Propriété

Conçu comme un espace polyvalent pour la vie de famille et l'hospitalité, le domaine se compose de bâtiments résidentiels distincts, intelligemment agencés pour assurer intimité et fluidité.

La Résidence Principale (env. 172 m² Carrez) : Une maison familiale spacieuse élevée sur deux niveaux, offrant de généreux espaces de vie :

Un vaste séjour/salle à manger de plus de 41 m², véritable cœur de la maison, ouvrant sur l'extérieur.

Une cuisine séparée avec un cellier attenant.

5 chambres au total, dont une suite parentale au rez-de-chaussée avec salle de bains attenante.

Un espace bureau de 17 m² à l'étage, idéal pour le télétravail ou une bibliothèque.

Des commodités fonctionnelles incluant une buanderie/chaufferie et un grand garage attenant de 31 m².

Le Potentiel d'Accueil & Revenus (env. 111 m² au total) : Le domaine comprend des unités indépendantes parfaites pour la location saisonnière ou l'hébergement d'invités :

Deux Gîtes (env. 83 m² au total) : Un bâtiment séparé abritant deux appartements en duplex, chacun avec séjour/cuisine, salle d'eau et deux chambres à l'étage. Classés DPE C, offrant une excellente performance énergétique.

Deux Studios (env. 28 m² au total) : Un bâtiment indépendant comprenant deux studios, idéal pour les courts séjours.

Cadre de Vie et Style de Vie

Situé dans un secteur recherché proche des Alpilles avec un accès facile aux grands axes, le domaine offre une qualité de vie inégalée. Vous bénéficiez d'une adresse prestigieuse au sein d'un parc de 1,4 hectare (14 091 m²).

La propriété est conçue pour les loisirs et la détente, comprenant :

Une belle piscine enterrée.

Un court de tennis privé.

Un grand atelier : Un local spacieux de 36 m² (anciens boxes).

Abri voiture et nombreuses places de stationnement.

Atouts Techniques & Points Forts

Surface Habitable Totale : Env. 283 m² (surfaces Loi Carrez cumulées).

Terrain : 14 091 m² de parc arboré.

Performance Énergétique & Climat (DPE/GES) :

Maison Principale : Classe D (189 kWh/m²/an) / Émissions GES Classe C (25 kg CO₂/m²/an).

Gîtes : Classe C (158 kWh/m²/an) / Émissions GES Classe A (5 kg CO₂/m²/an).

Studios : Classe D (268 kWh/m²/an) / Émissions GES Classe B (8 kg CO₂/m²/an).



Confort : Pompes à chaleur air-air (Climatisation) , double vitrage, et divers systèmes de chauffage dont insert bois.

Annexes : Garage, Cellier, Grand Atelier (36 m²).

Potentiel et Art de Vivre

Ce domaine est bien plus qu'un lieu de vie ; c'est un choix de vie et une opportunité commerciale. Il s'adresse à une famille en quête d'espace et de verdure, ou à un investisseur recherchant une rentabilité immédiate grâce aux unités locatives existantes. Sa capacité à accueillir de grandes familles et des touristes en fait un actif immobilier durable et évolutif.


Informations Complémentaires

Type : Ensemble Immobilier / Domaine.

Année de Construction : Maison principale (1948-1974) , Gîtes (1983-1988) , Studios (1985).

Localisation : Aix-en-Provence.

Nous vous invitons à découvrir cette propriété rare lors d'une visite privée. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser votre rendez-vous ! Présentation vidéo disponible. Les honoraires d'agence sont à la charge du vendeur.

Agent chargé de la vente : M. Sylvain Serge Talvan - +33 6 58 49 85 16 - sylvain@talvans.com Talvan's International - Agence Immobilière Paris (Recherche Google) ou TALVANS.COM Carte de Transaction : CPI 7501 2018 000 030 535  FONDS NON DÉTENUS - ABSENCE DE GARANTIE FINANCIÈRE



Talvan's International Real Estate
Mr Sylvain Serge Talvan
Quai Louis Bleriot 8, FR-75016 Paris 16e Paris, France

Agence

The offer is managed by

Entreprise:	Talvan's International Real Estate
Adresse:	Quai Louis Bleriot 8 FR-75016 Paris 16e Paris France / Ile-de-France
Autorité de contrôle:	CCI Paris France
Registre du commerce:	839 611 308 RCS de Paris, France
TVA ID:	FR16839611308
Représentant autorisé:	Mr Talvan Sylvain Serge
Site internet:	talvans.com

Your contact person

Nom:	Mr Sylvain Serge Talvan
Téléphone:	+33658498516
Portable:	+33658498516
E-mail:	contact@talvans.com