

## Proprietà Provenzale d'Eccezione - Aix-en-Provence - Residenza Principale + Gîtes & Strutture Ricreative

villa / acquisto

### General information

#### In generale

Property nr:	M97
Address:	FR-13080 Aix en Provence Bouches-du-Rhône Francia
Region:	Provence-Alpes-Côte d'Azur

#### prezzi

prezzo d'acquisto:	2.100.000,00 EUR
prezzo trattabile:	si
introiti di affitti percepiti all'anno:	90.000,00 EUR
IVA sulla provvigione:	si
agent fee required:	si

#### superficie

superficie calpestabile:	350 m <sup>2</sup>
numero stanze:	10
superficie complessiva di terreno:	14.000 m <sup>2</sup>
superficie affittabile:	150 m <sup>2</sup>

#### composizione

balcone / terrazza:	si
piscina:	si

#### stato

anno di costruzione:	1970
vetustà:	casa vecchia
stato di conservazione:	buono

#### amministrazione

tipo d'uso:	habitation, investimento / rendita, tempo libero, terziario
uso terziario possibile:	si
adatto come oggetto feriale:	si

## energy certificate

energy certificate available: no

## descrizione dettagliata

Immersa in una lussureggiante cornice di verde di 1,4 ettari nel cuore della Provenza, nelle immediate vicinanze della prestigiosa città di Aix-en-Provence, questa tenuta unica offre una rara combinazione: una spaziosa casa di famiglia, un alto potenziale di affitto con rendita e complete strutture ricreative. Vera oasi di pace, questa proprietà unisce il fascino provenzale a volumi spettacolari e a una natura onnipresente.

### Descrizione della Proprietà

Progettata come uno spazio versatile per la vita familiare e l'ospitalità, la tenuta è composta da edifici residenziali distinti, disposti in modo intelligente per garantire privacy e fluidità.

La Residenza Principale (ca. 172 m<sup>2</sup> Legge Carrez): Una spaziosa casa familiare disposta su due livelli, che offre generosi spazi abitativi:

Un vasto soggiorno/sala da pranzo di oltre 41 m<sup>2</sup>, vero cuore della casa, aperto sull'esterno.

Una cucina separata con dispensa adiacente.

5 camere da letto in totale, inclusa una suite padronale al piano terra con bagno privato.

Uno spazio ufficio di 17 m<sup>2</sup> al piano superiore, ideale per il telelavoro o una biblioteca.

Servizi funzionali tra cui una lavanderia/locale caldaia e un grande garage annesso di 31 m<sup>2</sup>.

Il Potenziale di Ospitalità & Reddito (ca. 111 m<sup>2</sup> totali): La tenuta include unità indipendenti perfette per affitti stagionali o per ospitare invitati:

Due Gîtes (ca. 83 m<sup>2</sup>): Un edificio separato che ospita due appartamenti duplex, ciascuno con soggiorno/cucina, bagno con doccia e due camere da letto al piano superiore. Classificato DPE C, offre un'eccellente prestazione energetica.

Due Monocali (Studios) (ca. 28 m<sup>2</sup>): Un edificio indipendente composto da due monocali, ideale per soggiorni brevi.

#### Ambiente di Vita e Stile di Vita

Situata in una zona ricercata vicino alle Alpilles con facile accesso alle strade principali, la proprietà offre una qualità di vita impareggiabile. Beneficiate di un indirizzo prestigioso all'interno di un parco alberato di 1,4 ettari (14.091 m<sup>2</sup>).

La proprietà è progettata per il tempo libero e il relax, comprendendo:

Una bella piscina interrata.

Un campo da tennis privato.

Un grande laboratorio: Un locale spazioso di 36 m<sup>2</sup> (ex box per cavalli).

Tettoia per auto e numerosi posti auto.

#### Punti Salienti Tecnici & Vantaggi

Superficie Abitabile Totale: Ca. 283 m<sup>2</sup> (superfici Legge Carrez cumulate).

Terreno: 14.091 m<sup>2</sup> di parco alberato.

Prestazione Energetica & Clima (DPE/GES):

Casa Principale: Classe D (189 kWh/m<sup>2</sup>/anno) / Emissioni GES Classe C (25 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/anno).

Gîtes: Classe C (158 kWh/m<sup>2</sup>/anno) / Emissioni GES Classe A (5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/anno).



Studios: Classe D (268 kWh/m<sup>2</sup>/anno) / Emissioni GES Classe B (8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/anno).

Comfort: Pompe di calore aria-aria (Climatizzazione), doppi vetri, e diversi sistemi di riscaldamento tra cui inserto a legna.

Annessi: Garage, Dispensa, Grande Laboratorio (36 m<sup>2</sup>).

#### Potenziale e Stile di Vita

Questa tenuta è molto più di un luogo in cui vivere; è una scelta di vita e un'opportunità commerciale. Si rivolge a una famiglia in cerca di spazio e verde, o a un investitore che cerca una redditività immediata grazie alle unità locative esistenti. La sua capacità di accogliere grandi famiglie e turisti ne fa un patrimonio immobiliare sostenibile ed evolutivo.

#### Informazioni Aggiuntive

Tipo: Complesso Immobiliare / Tenuta.

Anno di Costruzione: Casa principale (1948-1974), Gîtes (1983-1988), Studios (1985).

Localizzazione: Aix-en-Provence.

Vi invitiamo a scoprire questa rara proprietà durante una visita privata. Contattateci oggi stesso per organizzare il vostro appuntamento! Presentazione video disponibile. Le commissioni di agenzia sono a carico del venditore.

Agente incaricato della vendita: Sig. Sylvain Serge Talvan - +33 6 58 49 85 16 - sylvain@talvans.com Talvan's International - Paris Real Estate Agency (Ricerca Google) o TALVANS.COM Tessera Professionale: CPI 7501 2018 000 030 535 ⚠ FONDI NON DETENUTI - ASSENZA DI GARANZIA FINANZIARIA





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

---

## Agency

---

### The offer is managed by

<b>Ragione sociale:</b>	Talvan's International Real Estate
<b>Address:</b>	Quai Louis Bleriot 8 FR-75016 Paris 16e Paris France / Ile-de-France
<b>Controlling authority:</b>	CCI Paris France
<b>Company registry:</b>	839 611 308 RCS de Paris, France
<b>Part. IVA::</b>	FR16839611308
<b>Authorized representative:</b>	Mr Talvan Sylvain Serge
<b>Website:</b>	talvans.com

### Your contact person

<b>Cognome:</b>	Mr Sylvain Serge Talvan
<b>Phone:</b>	+33658498516
<b>Mobile:</b>	+33658498516
<b>E-mail:</b>	contact@talvans.com