

Dossier #1335

Marseille
Danijela Montironi - 0641991266



INFORMATIONS GENERALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	
État	A rafraîchir	Année de construction	1950
Orientation	Ouest	Disponibilité	20/05/2024
Nombre de pièces	4	Gardien	Non
Nombre de chambres	3	Taxe foncière	700 €
Surface	80 m ²	Parking	Non
Terrasse	Oui (3m ²)	Ascenseur	Non
Balcon	Oui	Cheminée	Non
Bien soumis à la copro	Non	Sous-sol	Non
Nombre total de lots		Prix	465000 €
Charges annuelles du bien	€		
Procédure en cours	Non		

INFORMATIONS TECHNIQUES

Extérieur

Matériau de Construction	Parpaing
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	< 5 ans
Isolation par l'extérieur	Oui
Aspect visuel	Aucunes fissures

Chauffage

Énergie	Electrique
Mode de chauffage	Radiateurs
Radiateurs	Convecteur électrique
Isolation par l'extérieur	Oui
Thermostat	Sans thermostat
Ancienneté de l'installation	< 20 ans
Eau chaude	Ballon électrique

Isolation thermique

Fenêtres	PVC
Vitrages	Double vitrage
Volets	Mécaniques
Isolation des circuits eau chaude	Ne sait pas
Isolation des murs par l'intérieur	Oui
Isolation des planchers bas	Oui
Isolation de la toiture	Oui
Présence de végétation protectrice à proximité	Oui
Exposition de la pièce de vie	Ouest

Ventilation

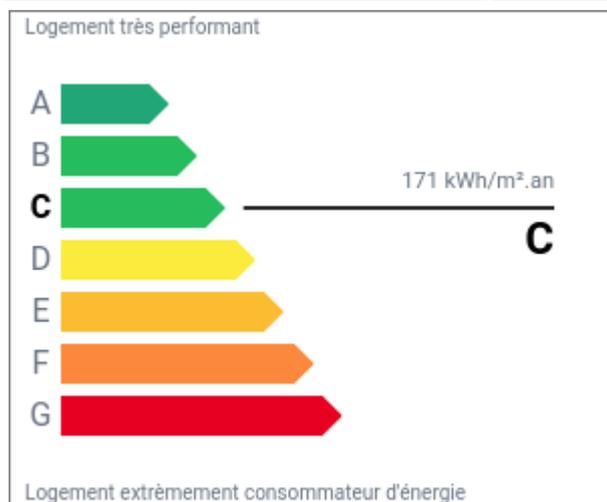
Ventilation naturelle	Naturelle
Traces d'humidité	Non

Gestion de l'eau

Récupération d'eau	Non
Réducteur débit d'eau sur robinet	Non
Chasse d'eau double débit	Oui

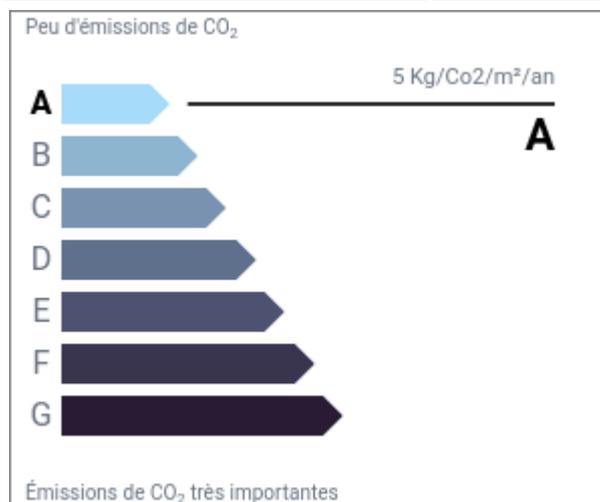
DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	31/07/2023
DPE (KWH/m ² .an)	171
GES (kg CO ² /m ² /an)	5



GES

Classification GES	A
Classification DPE	C
DPE date référence conso	31/07/2023
DPE Cout Conso annuelle	800



Description

Madrague Montredon - Maison 4 pièces 80m² à deux pas de la Mer

*** EXCLUSIVITÉ *** Vous aimez les espaces différents ? Atypiques ? Vous cherchez un bien qui se démarque ? Vous cherchez à poser votre empreinte dans un lieu qui deviendrait vôtre ? Et si votre quête s'arrêtait là, sur cette maison de village, dans le quartier de La Madrague de Montredon, à deux pas simplement de la plage, des Calanques, des transports et des commerces de proximité..? Cette maison de 80m² est un ensemble de deux maisons respectivement de 35m² et de 45m², pouvant être exploitées comme telles ou pouvant être réunies selon les projets. 1ère maison (T2 - 45m²) : Rénovée du sol à la toiture en 2023, cette maison exposée Ouest se compose au rez-de-chaussée d'une pièce de vie de 18.70m² où seule la cuisine reste à aménager selon vos goûts. Un dégagement de 2.10m² vous permettra d'accéder à une salle d'eau de 5.70m² avec WC et coin lave linge. À l'étage, vous pourrez profiter d'un très bel espace nuit de 18.30m², que vous pourrez modeler à votre guise selon vos besoins de rangements. Enfin une courette de 3.60m² accessible par la pièce de vie devant la maison vous permettra de vous détendre devant un bon café ou un apéritif en profitant des embruns de la Mer accessible à quelques secondes à pieds... 2ème maison (T2 - 35m²) : Cette maison à rénover intégralement se compose actuellement au rez-de-chaussée d'une pièce de vie de 13.50m² qui est à repenser totalement dans son exploitation. À l'étage, une cuisine équipée de 9.75m², un dégagement de 1.88m², un placard, ainsi qu'une chambre de 8.40m² avec accès à un balcon de 2.60m² complètent cette dernière. Bien sûr, tous les espaces sont à repenser pour permettre à cette petite maison d'avoir une seconde vie, mais le coût de rénovation sera aussi déterminé par le profil des futurs propriétaires (résidence principale, pied à terre ou pur investissement locatif). En effet, vous avez ici plusieurs possibilités qui peuvent s'offrir à vous : - Conserver les deux maisons telles quelles et effectuer les travaux de la plus petite des deux pour une exploitation indépendante de chacune d'entre elles (pied à terre et investissement); - Réunir les deux maisons pour obtenir une maison T4 de 80m² et effectuer les travaux en adéquation avec ce qui est déjà rénové et les besoin pour le reste à rénover (résidence principale, pied à terre) Énorme potentiel au vu des possibilités et du cadre environnant (Mer accessible à quelques secondes à pieds, calanques à quelques minutes) Idéal pour une résidence principale, un pied à terre, ou un investissement (Fort potentiel locatif saisonnier). Pour toute question ou organisation d'une visite, n'hésitez pas à me contacter.

Photos





