



**SUPERBE VILLA 4P À PÉGOMAS AVEC JARDIN
 CO-EXCLUSIVITÉ | PRIX DE VENTE : 495 000 € F.A.I.
 Contactez-nous : 06 18 46 92 74 | 09 70 44 87 17**

Êtes-vous à la recherche d'une maison charmante et confortable où partager des moments magiques et de complicité en famille, où voir vos enfants grandir en toute sérénité et construire de précieux souvenirs qui vous accompagneront pour toujours ? Vous l'avez compris, cette maison est sûrement faite pour vous !

Venez découvrir cette jolie maison de 4 pièces (surface loi Carrez totale : 71,04 m², surface au sol totale : 100,89 m²) située dans la commune de Pégomas, appréciée pour son cadre de vie très agréable et convivial. Tout en profitant de la proximité à pied du centre-ville et de ses commerces, des arrêts de bus et de l'École Internationale Bilingue (EIB), vous serez également proche de grandes villes comme Cannes, Grasse et à environ 20 minutes de Sophia Antipolis.

COMPOSITION DU BIEN		
Rez-de-jardin	1 ^{er} étage	Extérieur
<ul style="list-style-type: none"> - Cuisine semi-ouverte - Séjour avec grande pièce attenante - Espaces de rangement - WC séparé 	<ul style="list-style-type: none"> - Chambre parentale d'environ 12 m² - Deux chambres d'environ 9 m² chacune - Salle de douche - Placard de rangement 	<ul style="list-style-type: none"> - Grande terrasse sud-ouest - Jardin, terrain en restanques - Piscine avec espace pool house à aménager - Possibilité de garer une voiture à l'intérieur devant la maison

En très bon état général, cette maison discrètement mitoyenne d'un côté présente également un niveau de confort élevé grâce à sa configuration traversante, ses fenêtres/portes-fenêtres en double vitrage PVC, son unité de climatisation, son système de ventilation mécanique par insufflation (VMI), son poêle à bois et ses convecteurs électriques dans le séjour et la salle de douche.

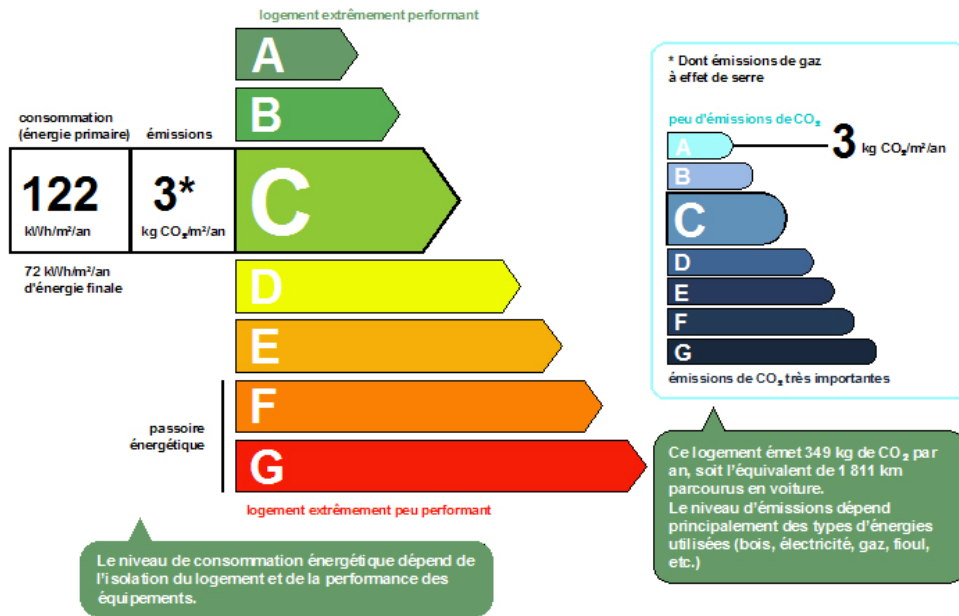
Terrain en restanques qui apporte beaucoup de caractère et une belle vue dégagée sur les collines de Tanneron à l'arrière de la maison. Isolation de la toiture déclarée par les vendeurs, combles accessibles pour rangement supplémentaire, système d'assainissement collectif tout-à-l'égout et panneaux solaires installés avec contrat de revente d'électricité au réseau public.

Honoraires de l'agence immobilière à la charge des vendeurs : 5% T.T.C. du prix de vente | Montant moyen annuel des charges payées par les vendeurs : 0 € déclaré par les vendeurs | Bien vendu soumis au statut de la copropriété : N.C. | Date du règlement de copropriété : 25/06/1987 | Nombre de lots : 13 | Taxe foncière : 1 264 €



Performance énergétique et climatique (DPE réalisé le 09/06/2023)

- CLASSE ÉNERGIE : C
 122 kWh/m²/an consommation (énergie primaire) / 72 kWh/m²/an d'énergie finale
- CLASSE CLIMAT : A
 3 kg CO₂/m²/an émissions de gaz à effet de serre
- Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : entre 620 € et 920 € par an
 Prix moyens des énergies indexés au 1^{er} janvier 2021 (abonnements compris)
 Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires).



Dante Obregon

Gérant Antibes Transactions

06 18 46 92 74



Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr (code QR à droite)



L'état des risques et pollutions de ce bien est consultable sur le site internet : www.antibes-transactions.fr/erp_0007.php (code QR à droite)



Vous pouvez consulter notre barème de prix sur notre site internet : www.antibes-transactions.fr/honoraires.php (code QR à droite)



Adresse : 540 Première Avenue 06600 Antibes | Numéro SIREN : 910 130 996 | Registre du commerce : 910 130 996 R.C.S. Antibes | Carte professionnelle : CPI 0605 2022 000 000 062 | Agent immobilier inscrit au guichet unique des formalités des entreprises. Le présent document a été rédigé en novembre 2023 et est uniquement établi à titre informatif. Document non contractuel.