

Isabelle G.

— PROPERTIES —

SAINT-CANNAT – RÉGION PROVENÇALE

EXCLUSIVITE

Propriété à 15mn d'Aix en Provence et 200m du village

Surface 209m² (Maison principale 162m² et Annexe de 47m²)

Terrain 4 525m² – 5 chambres – Piscine – Carport



Prix de vente : 1 000 000 € FAI

Document non contractuel

Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / www.isabelleg.com

RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026

Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177



SAINT-CANNAT : un village coté à l'entrée d'Aix en Provence

Situé en région provençale dans le département des Bouches-du-Rhône, Saint-Cannat est un village en plein essor situé sur la Nationale 7.

Ce village très vivant est la porte d'entrée Est d'Aix en Provence, à seulement 15km du centre-ville. Au centre d'un triangle emblématique composé par le Luberon (Lourmarin, Gordes), les Alpilles (Eygalières, Saint-Remy) et la métropole d'Aix-Marseille.

La propriété se situe à seulement 200m du centre du village, accès direct à pied, au calme absolu dans une zone non constructible.



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / www.isabelleg.com
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177



La Propriété

Maison traditionnelle construite en 1979 et rénovée en 2022.

Surface habitable : 209 m² (162 + 47)

Terrain : 4 525 m²

Il s'agit d'une propriété très rare du fait de sa situation : en pleine nature, au calme absolu et pourtant située à seulement 3mn à pied du centre du village, des commerces de bouche et de l'arrêt bus avec accès direct à Aix en Provence, c'est une situation exceptionnelle.

Cette maison de style traditionnel propose 3 chambres au rez-de-chaussée plus une maison d'invités avec 2 chambres.

Le portail automatique ouvre sur une vaste cour, avec son Carport pour 2 voitures, qui distribue l'accès à la maison principale et l'annexe.

La maison principale :

Au rez-de-chaussée, un beau séjour cathédrale d'une hauteur sous plafond de plus de 4m, sa cheminée et une salle à manger attenante, avec de larges ouvertures sur la terrasse et le parc, mais aussi un atelier lumineux.

Une cuisine avec son office, 2 chambres et leur salle de bain/douche. La chambre principale ouvre sur le parc.

On accède par le salon à la seule pièce à l'étage qui peut être utilisée comme bureau, salle de jeu ou même transformée en chambre.

La baie vitrée ouvre sur une large terrasse avec cheminée/barbecue en pierre et briques réfractaires.

Une piscine de 12 x 6 et sa terrasse se détachent dans un parc arboré entouré de haies et d'arbres, au calme absolu, en pleine nature.

Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / www.isabelleg.com
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177



La maison d'invités :

Elle se compose d'une petite cuisine ouverte sur le salon, de deux chambres et d'une salle de douche. Idéale pour recevoir des amis ou pour la location saisonnière.

Les équipements

- Chauffage par chaudière au fioul
- Cuisine totalement équipée
- Portail électrique
- Piscine
- Puit pour l'arrosage mais aussi réseau du Canal de Provence

Situation géographique

Maternelle et primaire à 4mn à pied. Collèges et lycée à moins de 10mn en bus/voiture.
Commerces à 3mn à pied.
Centre-ville d'Aix en Provence à 15mn.
Gare TGV d'Aix et aéroport de Marseille à 30mn.

Informations complémentaires

Exposition sud

Chauffage au fioul

Taxe Foncière 2024 : 2 915 €

Mandat N° : 167/25

Classe énergétique C 106 kwh/m2/an

Émission de gaz D 31 CO2/m2/an

Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / www.isabelleg.com
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.

— PROPERTIES —



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / www.isabelleg.com
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.

— PROPERTIES —



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / www.isabelleg.com
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.
— PROPERTIES —



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / www.isabelleg.com
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177



Isabelle G.

— PROPERTIES —



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / www.isabelleg.com
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.

— PROPERTIES —



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / www.isabelleg.com
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / www.isabelleg.com
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177



Annexe : maison de 47 m2



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / www.isabelleg.com
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177