

Isabelle G.
— PROPERTIES —

BOUC BEL AIR - Région Provençale

Belle maison d'architecte à l'Est d'Aix en Provence

Surface 245m² - Terrain 2 050m²
3 à 4 chambres – Piscine – Pool House aménageable



Prix de vente : 1 200 000 € 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

BOUC BEL AIR : Le village résidentiel de standing entre Aix en Provence et Marseille.

La commune de Bouc Bel Air est idéalement située au Sud d'Aix en Provence, en direction de la Méditerranée et de Marseille, mais aussi de la gare TGV et de l'aéroport de Marignane.

Elle propose un superbe cadre de vie, au calme et dans la nature, sur les contreforts de la colline sur laquelle est niché le village historique, tout en se situant à quelques minutes des grandes agglomérations d'Aix-Marseille.

Un parc de loisir et de sport de 35 hectares propose des infrastructures exceptionnelles pour les activités à l'air libre et indoor.





La Propriété : Villa Moderne et Prestations Haut de Gamme

Situé au Sud de Bouc Bel Air, dans une zone résidentielle prisée, la maison offre 245 m² habitables de plain-pied sur un beau terrain plat et arboré de 2 050 m², dans une impasse très calme, sans aucune nuisance sonore ni visuelle, à courte distance des commerces et services.

Construite en 1997, la villa a été régulièrement entretenue et est en parfait état. Elle propose de superbes volumes, une grande luminosité, des matériaux et des prestations de grande qualité.

La Villa : Espaces de vie lumineux et conviviaux

- Espace de vie : grand salon, cheminée, salle à manger, grande cuisine équipée baignée de lumière, véranda, espace bureau en continuité.
- Espace nuit : une chambre en suite, une grande chambre et une grande salle de bain avec WC séparés. Possibilité de séparer cette chambre en deux chambres. Même option avec la salle de bain pour créer une chambre additionnelle et une salle d'eau. Existence d'une pièce entre la cuisine et le sous-sol pouvant servir de chambre.
- Au sous-sol (avec accès direct à l'extérieur) : salle de gym, réserve. Possibilité de créer un appartement indépendant.
- Double vitrage, PAC haute température et climatisation salon et véranda, vide sanitaire avec ventilation, construction antisismique.

Les extérieurs : Grands espaces aménagés tout autour de la villa

- Belle piscine chauffée en mosaïque.
- Jardin totalement aménagé et équipé avec fontaines, bornes de protection laser, puit profond pour l'arrosage et le remplissage de la piscine.
- Bel espace terrasse devant la piscine.
- Carport 2 voitures + parking 2 voitures, portail électrique.
- Superbe cour/parking donnant sur l'entrée majestueuse de la villa.

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



Le Pool House : Flexibilité de l'aménagement

- Grand Pool House de 57 m2 avec bar, salon et salle à manger.
- Possibilité de transformer cet espace en appartement indépendant (autorisation municipale pour fermer et vitrer).

Les éléments remarquables

- Maison très bien entretenue, en parfait état, toitures et peintures récemment refaites.
- Superbes volumes de l'espace de vie et grande luminosité.
- Maison et jardin full équipés.
- Excellente performance énergétique.
- Jardin plat et ample, bel espace piscine.
- Exposition Sud.
- Aucune nuisance sonore ni visuelle.
- Possibilité d'aménager le sous-sol et le Pool House.

Emplacement Stratégique : Calme et Proximité

A la fois paisible et proche de toutes les commodités, cette propriété est idéalement placée au calme dans une impasse résidentielle prisée.

- 10 min d'Aix en Provence.
- 15 min de Marseille.
- Accès au village sportif et loisir à quelques minutes à pied.
- Commerces, écoles/collège à moins de 5 min.
- Gare TGV (moins de 15 min) et Aéroport de Marignane (20 min).

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

Informations complémentaires

Taxe Foncière :	3 000 €
Mandat N° :	176/25
Classe énergétique	B (93 kwh/m2/an)
Émission de gaz	A (3 Kg CO2/m2/an)



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.
— 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