

Belle rénovation pour ce T2/3 type Haussmannien au cœur du quartier prisé de Vauban



## INFORMATION

Ville:	Marseille
Département:	Bouches-du-Rhône
Ch:	I
SdB:	I
Surface:	85 m2
Terrain:	0 m2

## RÉSUMÉ

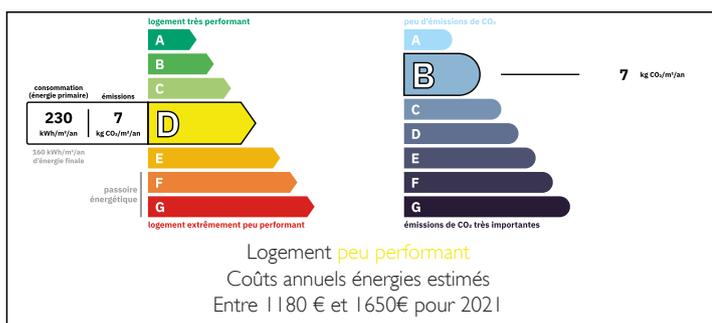
Vous serez séduit par cet appartement typique marseillais traversant, très lumineux, avec sa grande hauteur sous plafond de 3 mètres situé au deuxième étage sur deux sans ascenseur

Le large hall d'entrée ouvre sur le double séjour orienté ouest de 38m2 baigné de lumière grâce à ses 3 hautes fenêtres. Sa grande chambre de 17 m2 avec ses deux grandes fenêtres et son grand dressing est située côté Est au calme.

La cuisine équipée de 10m2 offre un coin repas et ouvre sur une petite loggia avec un WC indépendant côté calme.

Sa situation géographique dans le haut de rue Breteuil, desservi par 3 stations de métro (Estrangin, Préfecture et le Vieux port) en font un bien idéal pour des actifs à Marseille, pour un rendement locatif d'environ 1200 € HC/mois ou encore un pied à terre dans le...

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

L'appartement a bénéficié d'une rénovation sobre et soignée tout en conservant son caractère authentique avec sa grande hauteur de 3 mètres sous plafond, ses nombreuses grandes fenêtres et ses jolies portes vitrées.

Il est équipé de double vitrage, de deux unités de climatisation réversible, de nouveaux volets bois côté séjour, de volets pvc côté chambre et de volets roulants côté cuisine et dispose de nombreux placards et de 2 WC.

L'immeuble a également bénéficié d'une restructuration totale en 2023 avec un nouveau ravalement et la rénovation des parties communes. Enfin étant situé au dernier étage avec le côté nuit à l'est, le bien est au calme.

-----

Copropriété de 4 lots

Charges annuelles prévisionnelles : 1140€

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1104 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES