

## AMBROISE S2026-0132

273 000 €



Situé au sein d'une résidence sécurisée des années 70 avec conciergerie, cet appartement de 73 m<sup>2</sup> traversant s'ouvre sur un extérieur verdoyant à quelques enjambées de la place Castellane.

A deux pas du tramway, cette adresse conjugue avec justesse vie citadine et quiétude absolue. Est/ouest, le lieu offre un cadre de vie serein et pratique.

Dès l'entrée, l'appartement révèle une organisation fluide et équilibrée. La partie jour s'articule autour d'un salon lumineux dès le matin, ouvert par de très larges baies vitrées sur une belle terrasse de 12 m<sup>2</sup>, courant sur toute la largeur de l'appartement. Orientée Est, elle invite à savourer un petit-déjeuner au soleil, face aux jardins de la résidence. La vue dégagée, sans vis-à-vis, crée une atmosphère apaisante. Indépendante, la cuisine dispose d'une loggia attenante, pratique et discrète.

Côté nuit, deux chambres aux ambiances distinctes : l'une 14 m<sup>2</sup> côté jardin, calme et reposante, et l'autre de 12 m<sup>2</sup> côté Ouest. Elles se partagent une salle de bain fonctionnelle, un wc séparé ainsi que du rangement.

Une cave complète ce bien, ainsi que la possibilité de louer ou d'acquérir une place de parking située en sous-sol de l'immeuble.

Un appartement calme entre ville et nature.

### DESCRIPTIF

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Année de construction :        | 1960   |
| Étage :                        | RDC    |
| Cuisine : séparée-semi-équipée |        |
| Nb de pièces :                 | 3      |
| Nb de chambre :                | 2      |
| Nb de salle de bain :          | 1      |
| Nb de salle d'eau :            | 0      |
| Nb de WC :                     | 1      |
| Surface habitable :            | 73.69  |
| Stationnement :                | 1      |
| Surface loi carrez :           | 73.69  |
| Surface séjour :               | 23.15  |
| Charges mensuelles :           | 0 €    |
| Taxe foncière :                | 1704 € |
| DPE :                          | D      |
| Chauffage : sol collectif gaz  |        |

**M. Pierre-Valentin**  
**MAUPRIVEZ**

07 81 62 69 37

pierrevalentin@mrfimmobilier.com