

## LEON S2025-113

370 000 €

Le Cabot



Situé au 4ème étage d'une résidence sécurisée du quartier résidentiel du Cabot, cet appartement familial de 106 m<sup>2</sup> au charme vintage séduit par sa lumière, ses volumes et son extérieur de 37 m<sup>2</sup>.

Dès l'entrée, un vaste hall distribue le bien et donne immédiatement une impression d'espace et de clarté. En face, la pièce de vie réunit séjour, cuisine ouverte et équipée dans un bel ensemble de 34 m<sup>2</sup>, baigné de lumière grâce à de larges baies vitrées qui se prolongent naturellement vers l'extérieur. Traité en U, l'extérieur enveloppe l'appartement, et rythme les journées selon l'orientation à l'Est, côté chambres, pour des réveils en douceur ; au Sud, côté façade principale, pour une lumière optimale ; à l'Ouest, côté séjour, pour des fins de journée baignées de soleil. Côté nuit, une première chambre se présente comme un cocon indépendant à l'entrée de l'appartement. De l'autre côté, le couloir dessert deux chambres supplémentaires, lumineuses et confortables, ainsi qu'un dressing spacieux. Deux salles d'eau, un WC séparé et un espace buanderie viennent compléter cet agencement pensé pour le quotidien. Chacune des pièces profite d'un accès direct au balcon, véritable écrin au milieu des pins et du chant de cigales.

Le charme vintage de l'appartement laisse entrevoir de multiples possibilités de transformation : moderniser les pièces d'eau, repenser les volumes, sublimer la lumière et valoriser le lien unique entre intérieur et extérieur. Une cave et un stationnement privé complètent ce bien.

### DESCRIPTIF

Année de construction :	1964
Étage :	4
Cuisine : américaine-équipée	
Nb de pièces :	4
Nb de chambre :	3
Nb de salle de bain :	0
Nb de salle d'eau :	2
Nb de WC :	1
Surface habitable :	106.2

### SURFACE

Stationnement :	0
Surface loi carrez :	106.2
Surface séjour :	34.4

### INFORMATIONS

Charges mensuelles :	380 €
Taxe foncière :	1800 €
DPE :	D
Chauffage :	

Mme. Margaux ROLL-FERRARIS

06 50 42 59 55

margaux@mrfimmobilier.com