

975 000 €

**Achat villa**

**8 pièces**

**Surface : 204 m<sup>2</sup>**

**Surface séjour : 43 m<sup>2</sup>**

**Surface terrain : 1478 m<sup>2</sup>**

**Eau chaude : Chauffe-eau Individuelle**

**État extérieur : Bon état**

**Prestations :**

Air conditionné, Cheminée, Double vitrage,  
Fenêtre aluminium, Fenêtres coulissantes,  
Ventilation simple flux, Volets roulants  
électriques, Clôture, Éclairage extérieur,  
Fibre optique, Portail électrique,  
Vidéophone, Piscine

5 chambres

1 terrasse

1 salle de bain

1 salle de douche

2 toilettes

1 cave

**Classe énergie (dpe) : C**

**Emission de gaz à effet de serre (ges) : A**

Document non contractuel

01/07/2025 - Prix T.T.C



## Villa 269 Genas

Venez découvrir cette Villa d'architecte de 1983, entièrement rénovée et agrandie en 2023, située à 5 minutes à pied de la place de la république. Ce bien d'exception bénéficie d'un emplacement idéal de par sa proximité immédiate avec les commerces et services du centre ville. Vous profiterez d'une surface habitable de 204 m<sup>2</sup> pour plus de 233 m<sup>2</sup> de surface au sol, sur une belle parcelle arborée de 1 478 m<sup>2</sup> avec sa piscine exposée Sud, sa grande terrasse en pierre de Bourgogne, en partie couverte, et sa cuisine d'été pour profiter de vos extérieurs toute l'année selon vos envies. En retrait de la route, l'accès se fait par une allée qui préserve l'intimité du lieu. Dès l'entrée vous serez séduit par la luminosité, les volumes et la qualité des prestations et équipements. La grande pièce de vie de plus de 87 m<sup>2</sup> est composée d'un salon, d'une cuisine ouverte et d'une salle à manger avec accès direct sur la terrasse couverte. Sur ce même niveau vous trouverez une suite parentale avec dressing, sa chambre, sa salle de bain ainsi qu'une seconde chambre actuellement utilisée en salle de sport. Dans la continuité de la cuisine ouverte vous trouverez un cellier au dessous duquel se cache 2 grandes caves. A l'étage vous bénéficierez de 3 belles chambres et d'une

