**Votre conseiller : Karine BERTOLUCCI**
**IMMO DE CORSE BASTIA**
40 Boulevard Pascal PAOLI
20200 BASTIA
karine.bertolucci@immodecorse.com
04 27 19 40 44
06.29.36.19.81
www.immodecorse.com

# A VENDRE VILLA - 197.79 m² env. - SAN MARTINO DI LOTA - 755 000 €



À seulement 5 minutes de Bastia, à Pietranera, découvrez cette élégante propriété indépendante construite en 1913, dans un secteur recherché, proche de la mer, des commerces, des transports et de l'école primaire.
Véritable demeure de caractère, la maison principale offre environ 188 m² au sol, répartis sur deux niveaux, dont des combles aménagés. Elle séduit par son architecture ancienne, sa façade agrémentée de balcons ouvragés, ses magnifiques carreaux de ciment, ses tomettes et ses belles hauteurs sous plafond, témoins de son authenticité.

Un cadre de vie chaleureux:
La propriété offre de beaux volumes lumineux et un potentiel d'aménagement particulièrement intéressant :
Au rez-de-chaussée, l'entrée dessert un escalier menant à l'étage. Ce niveau comprend une cuisine avec salle à manger, un double séjour équipé d'un insert, ainsi qu'une salle d'eau avec WC. À l'étage, un palier dessert quatre chambres, une salle de bains et une terrasse. Les combles (isolés) accueillent une chambre d'enfant et un débarras, offrant des espaces complémentaires appréciables. Un local technique peut être rattaché au séjour.

Une dépendance plein de potentiel : Véritable atout de cette propriété, une dépendance de 20,85 m², comprenant une kitchenette, une pièce de vie et une salle de bains. Idéale pour accueillir famille ou amis en toute indépendance, elle pourrait également être aménagée en studio autonome ( atelier d'artiste) ou en cabinet pour profession libérale, sous réserve des autorisations nécessaires.

Extérieurs et environnement: Implantée sur un terrain arboré de 452 m², la propriété bénéficie de deux spacieuses terrasses ensoleillées, d'un jardin aux essences méditerranéennes (puit) et de beaux espaces de détente.

À proximité immédiate d'un parking public, la maison offre un cadre paisible tout en restant à quelques minutes des commerces, de la plage de Pietranera et de Bastia.

Une maison à valoriser :
La construction présente des menuiseries en simple vitrage. L'installation électrique a été refaite il y a environ vingt ans.
Le séjour et deux chambres disposent de climatiseurs. L'insert du séjour et des radiateurs d'appoint complètent le système de chauffage.
Des travaux d'amélioration énergétique et de confort sont à prévoir afin d'adapter la maison aux standards actuels et de révéler pleinement son potentiel.

Une belle opportunité pour les amateurs d'architecture ancienne souhaitant donner une nouvelle vie à une maison de villégiature de 1913, tout en bénéficiant d'un emplacement recherché à Pietranera.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :
www.georisques.gouv.fr
Contact : IMMO DE CORSE – 40 bd Paoli – BASTIA – 04.27.19.40.44

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2590 à 3560 euros (année 2023).

## REFERENCE

| | |
|---|---|
| Référence : | **33177** |

## CARACTERISTIQUES

**Surface de 197.79 m²**
**Séjour de 22.5 m²**
**Terrain de 452 m²**
**10 pièces**
**5 chambres**
**3 salles**

## SURFACES PRINCIPALES

| | |
|---|---|
| Utile : | **197.79 m² environ** |
| Loi Carrez : | **146.91 m²** |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|---|---|
| Pièces : | **10** |
| Chambres : | **5 dont 1 au rez-de-chaussée** |
| Salles de bains : | **1** |
| Salles d'eau : | **2** |
| Chauffage : | **INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE** |
| Eau chaude : | **Cumulus électrique/** |
| Greniers : | **1** |

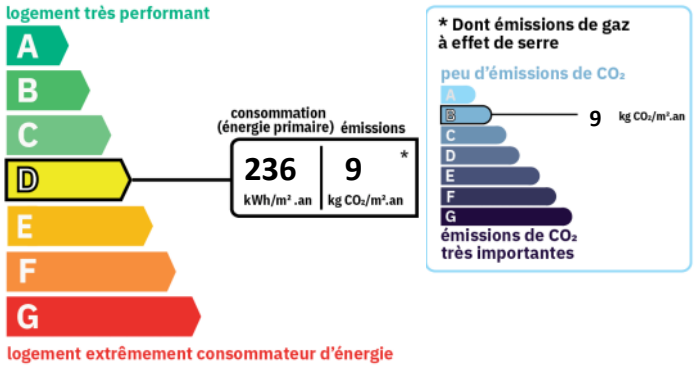
## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|---|---|
| Caves : | **1** |

## SURFACES DETAILLEES

| | |
|---|---|
| Entree : | **11.2 m²** |
| Sejour : | **21.9 m²** |
| Cuisine : | **22.7 m²** |
| Salle d'eau : | **4.1 m²** |
| Palier : | **1.7 m²** |
| Salle de bains : | **4 m²** |
| Palier : | **2.5 m²** |
| Chambre 1 : | **11.1 m²** |
| Chambre 2 : | **11.4 m²** |
| Chambre 3 : | **11.6 m²** |
| Chambre 4 : | **10.7 m²** |
| Bureau : | **5.9 m²** |
| Combles : | **7.5 m²** |
| Studio independant : | **20.9 m²** |
| Cave : | **utile : 5.9 m²** |

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT




## INFORMATIONS FINANCIERES

| | |
|---|---|
| Prix de vente : | **755 000 €** |
| Honoraires à charge : | **du vendeur** |
| Statut : | **Non soumis au statut de la copropriété** |

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

**Ecole maternelle**
GROUPE SCOLAIRE JOSEPH GRAZIANI

**Ecole primaire**
GROUPE SCOLAIRE JOSEPH GRAZIANI

**Supermarché / Supérette**
UTILE (4 mins à pied)

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

SAN MARTINO DI LOTA est une ville de 2 936 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 52% de maisons et 48% d'appartements.

| | |
|---|---|
| Superficie : | **10 km²** |
| Densité : | **294 habitants/km²** |
| Nombre total de logements : | **1 734** |
| Résidences principales : | **1 386** |
| Résidences secondaires : | **340** |
| Logements vacants : | **8** |
| Part de logements loués : | **29 %** |
| Part de logements sociaux : | **2 %** |
| Part de maisons : | **52 %** |





