



Votre conseiller : Marco DAS NEVES

**Callian**

108 Chemin de la Grande Vigne

83440 CALLIAN

m.dasneves@neyrat-immobilier.fr

Tél : 04.94.50.34.36

Tél : 06 88 70 78 33

www.neyrat-sud.fr



**A VENDRE  
MAISON  
180 m<sup>2</sup> env.**

**CALLIAN**

**699 000 €**

## REFERENCE

Référence : **515775**

## DESCRIPTION

Coup de cœur pour cette lumineuse villa de 180m<sup>2</sup> environ sur deux niveaux, poutres apparentes, de beaux volumes, climatisée, chauffage au sol, dans un secteur calme et recherché.

Elle se compose d'une belle entrée donnant sur un salon / séjour avec cheminée à insert, cuisine équipée, buanderie, coin bureau, une chambre salle d'eau placard, et une suite parentale avec sa salle de bains (douche, et dressing).

A l'étage, vous découvrirez trois autres chambres avec placards, une salle de bains et un espace détente pouvant être aménagé en bureau ou bibliothèque.

Aucun travaux à prévoir.

A l'extérieur, grand terrain de 2300m<sup>2</sup> environ arboré d'arbres fruitiers, d'une belle piscine, jacuzzi, qui invitent à la détente, grande terrasse couverte, barbecue en dur, pool house, et terrain de pétanque.

Cabanon en bois aménagé en atelier, abri voiture pour deux véhicules.

Prestations de qualité, proche des commerces à découvrir sans tarder.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** 122 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre






**A** 3 kgeq CO2/m2.an

## CONNEXION INTERNET

 DSL : de 6 à 25 Mbit/s

Satellite : de 6 à 25 Mbit/s

## CARACTERISTIQUES

	Surface de 180 m <sup>2</sup>		Terrain de 2319 m <sup>2</sup>
	7 pièces		5 chambres
	3 salles		1 terrasse
	Piscine		5 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

Utile : **158 m<sup>2</sup> environ**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **7**

Chambres : **5 dont 2 au rez-de-chaussée**

Dressings : **1**

Cuisine : **ÉQUIPÉE ET AMÉNAGÉE**

Salles de bains : **2**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/CHAUFFAGE AU SOL**

Cheminée : **Oui**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Alarme : **Oui**

Vidéosurveillance : **Oui**

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 639 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **699 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche bus
- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Maison individuelle**

Construction : **Maison traditionnelle**

Exposition : **Sud-ouest**

Toiture : **Tuiles naturelles**

Couverture : **Tuiles naturelle**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Interphone : **Oui**

Assainissement : **Fosse septique**