



Votre conseiller : Marco DAS NEVES

**Callian**

108 Chemin de la Grande Vigne

83440 CALLIAN

Email : m.dasneves@neyrat-immobilier.fr

Tél : 04.94.50.34.36

Tél mobile : 06 88 70 78 33

www.neyrat-sud.fr



**A VENDRE**

**APPARTEMENT 3 PIECES 80m<sup>2</sup> 2**

**Places de parking**

**80 m<sup>2</sup>**

**CALLIAN**

**250 000 €**

## REFERENCE

Référence : **528775**

## DESCRIPTION

**EXCLUSIVITÉ NEYRAT IMMOBILIER !**

Découvrez cet agréable appartement de 80 m<sup>2</sup>, idéalement situé au 1er étage d'une petite copropriété avec jardin.

Ce bien se compose : d'une entrée, de 2 belles chambres avec placards, d'une salle de bains, W.C, d'une cuisine ouverte sur un salon/séjour lumineux, et d'un cellier. Exposé plein sud, il bénéficie d'une vue dégagée, d'une belle luminosité, d'une climatisation réversible et d'une terrasse accueillante de 16 m<sup>2</sup> environ.

Vous profiterez également :

de 2 places de parking, et d'un accès au jardin de la copropriété, incluant un espace dédié aux enfants.

Situé dans un environnement calme, cet appartement est proche des commerces, des commodités et offre un accès rapide à l'autoroute.

Idéal pour un premier achat ou un investissement locatif. À découvrir sans attendre !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 790 à 1150 euros (année 2022).

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** 160 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 5 kgeq CO2/m2.an

## CARACTERISTIQUES



**1er étage**



**Surface de 80 m<sup>2</sup>**



**3 pièces**



**2 chambres**



**1 salle**



**1 terrasse**



**2 stationnements**

## SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	<b>79.61 m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>17 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	<b>7.2 m<sup>2</sup></b>
Séjour avec cuisine ouverte :	<b>39.1 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>12.9 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>8.5 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.8 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>3.2 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>OUVERTE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>
---------------------	-------------------------

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>250 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

## COPROPRIETE

Copropriété de :	<b>6 lots</b>
Charges courantes :	<b>600 €/an en moyenne</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche bus
  - Proche centre commercial
  - Proche collège
  - Proche commerces
  - Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Sud</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Dernier étage :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>