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
BAGNOLS EN FORET (VAR) - VILLA 4 CHAMBRES, PISCINE
145 m² env.

BAGNOLS EN FORET

599 000 €

REFERENCE

Référence :	**529124**

DESCRIPTION

BAGNOLS EN FORET- Découvrez cette superbe villa située dans un quartier calme et recherché.
Très lumineuse, sur un demi niveau, elle se compose : au rez de chaussée, d'une entrée, un spacieux salon -séjour avec cheminée, une cuisine équipée, une suite parentale avec salle de bains W.C et sa propre terrasse, deux chambres, une salle d'eau, W.C, et un espace bureau.
Très beaux volumes, beaucoup de cachet, grandes ouvertures sur l'extérieur avec large terrasse.
Orientation sud.
A l'étage, vous trouverez une quatrième chambre avec poutres apparentes et balcon.
Deux Garages dont un avec buanderie et nombreux rangements complètent ce bien.
A l'extérieur, grand terrain clôturé et arboré de 2000 m², belle piscine et terrasses qui invitent à la détente, pool house et chalet en bois.

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 145 m²**
- **Terrain de 2000 m²**
- **5 pièces**
- **4 chambres**
- **2 salles**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C 179 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 5 kgeq CO2/m2.an

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	**144 m²**
Balcon :	**2.85 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Sejour :	**16.8 m²**
Cuisine :	**13.4 m²**
Salon :	**24.3 m²**
Degagement :	**7.5 m²**
Wc :	**1.2 m²**
Chambre 1 :	**10.7 m²**
Chambre 2 :	**11 m²**
Salle d'eau :	**3.9 m²**
Bureau :	**11 m²**
Degagement :	**2.8 m²**
Chambre 3 :	**15.9 m²**
Salle de bains avec wc :	**4.7 m²**
Chambre 3 :	**16 m²**
Cellier :	**14.3 m²**
Chambre 4 :	**20.2 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**5**
Chambres :	**4 dont 3 au rez-de-chaussée**
Cuisine :	**CUISINE OUVERTE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**1**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Cumulus électrique**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**
Caves :	**1**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**1 745 €/an**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**599 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
- Proche bus
- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche commerces
- Proche école primaire

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Maison individuelle**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Exposition :	**Sud**
Toiture :	**Tuiles naturelles**
Couverture :	**Tuiles naturelle**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Assainissement :	**Fosse septique**