



**Votre conseiller : Gaël SCHMITZER**  
**Callian**  
 108 Chemin de la Grande Vigne  
 83440 CALLIAN  
 ✉ g.schmitzer@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 04.94.50.34.36  
 📞 07 70 12 61 57  
 🌐 www.neyrat-sud.fr

– A VENDRE –  
**SEILLANS - PROCHE VILLAGE - SUPERBE VUE - PISCINE**

150 m<sup>2</sup> env.

**SEILLANS**

**475 000 €**



**REFERENCE**

Référence : **529363**

**DESCRIPTION**

EXCLUSIVITÉ Neyrat immobilier - Coup de cœur !!!  
 Maison Familiale, très lumineuse, idéalement orientée avec une superbe sans vis-à-vis, dans un quartier très calme à 800m du village de Seillans.  
 Jardin de 1350 m<sup>2</sup> en terrasses, très bien disposé et complanté de 18 oliviers centenaires produisant des récoltes abondantes.  
 Au rez-de-chaussée : séjour avec cheminée ouverte dotée d'un système de récupération de chaleur, cuisine ouverte, le tout donnant sur une belle terrasse protégée, salon pouvant être transformé en chambre, suite parentale avec grande salle de douche attenante, WC indépendant. Ce plateau est aisément modulable !  
 Au rez-de-jardin, une belle pièce à vivre, deux chambres dont une avec accès à l'extérieur, salle de douche avec WC, cave, buanderie et GRAND STUDIO indépendant avec salle de douche / WC et baies vitrées donnant sur une vaste terrasse.  
 Piscine de forme libre (12mx4m et liner neuf) – douche extérieure.  
 Possibilité d'avoir une maison familiale avec un studio indépendant, ou deux appartements, chacun avec son entrée.

**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

**D 224** kWhEp/m<sup>2</sup>.an  
 dont émissions de gaz à effet de serre  
**B 7** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**CONNEXION INTERNET**

Fibre optique : de 100 Mbit/s à 1 Gbit/s

**CARACTERISTIQUES**

- Surface de 150 m<sup>2</sup>**
- Séjour de 40 m<sup>2</sup>**
- Terrain de 1350 m<sup>2</sup>**
- 6 pièces**
- 4 chambres**
- 3 salles**
- 2 terrasses**
- Piscine**

## SURFACES PRINCIPALES

Terrasse : **12 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Séjour avec cuisine ouverte :	<b>40 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>1.5 m<sup>2</sup></b>
Wc avec lave mains :	<b>2 m<sup>2</sup></b>
Chambre avec salle d'eau :	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>24 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>2.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>11 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>11 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>3 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>13 m<sup>2</sup></b>
Studio :	<b>30 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>OUVERTE</b>
Salles d'eau :	<b>3</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Ballon</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>2 130 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafrâichissement</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>451 264 € hors honoraires</b>
Prix de vente :	<b>475 000 € honoraires inclus</b>
Honoraires à charge :	<b>de l'acquéreur 5 % TTC</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Sud</b>
Construit en :	<b>1980</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>





