



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  
wwwNEYRAT-SUD.fr



## A VENDRE

**Bastide en pierres 150 m<sup>2</sup> /  
Piscine/Terrain 5500m<sup>2</sup>  
150 m<sup>2</sup> env.**

**MONTAUXOU**

**522 500 €**

### REFERENCE

Référence : **529394**

### DESCRIPTION

**MONTAUXOU – NEYRAT IMMOBILIER EXCLUSIVITÉ**  
Laissez-vous séduire par cette magnifique bastide en pierres, alliant charme et authenticité, située en position dominante sur un terrain arboré d'oliviers et de chênes. Offrant une vue imprenable, elle bénéficie d'un cadre paisible et privilégié.

Dès l'entrée, vous découvrirez un vaste salon-séjour agrémenté d'une cheminée, une cuisine séparée, ouverte sur une terrasse privative, promet des instants conviviaux en extérieur. Une suite parentale avec dressing et salle de bains ainsi qu'un WC invités complètent ce niveau.

À l'étage, deux belles chambres lumineuses offrent un espace de vie confortable.

Le rez-de-chaussée dispose d'un vaste espace modulable, pouvant être aménagé en bureau ou transformé en appartement indépendant avec son entrée privative. Un atelier attenant et un double garage viennent compléter cet ensemble.

À l'extérieur, le terrain d'environ 5 500 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un puits et d'un charmant mazet en pierres, invite à la sérénité. Une grande piscine, à remettre en fonctionnement, s'accompagne d'une terrasse offrant une vue panoramique.

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**F** 273 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**F** 75 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### CONNEXION INTERNET

DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s

4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 150 m <sup>2</sup>		Terrain de 5537 m <sup>2</sup>
	6 pièces		4 chambres
	1 salle		3 terrasses
	Piscine		11 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

Utile : **24 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Entree : **8.5 m<sup>2</sup>**

Cuisine : **15.4 m<sup>2</sup>**

Salon sejour : **32.8 m<sup>2</sup>**

Wc avec lave mains : **1.4 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **16.2 m<sup>2</sup>**

Dressing : **5.5 m<sup>2</sup>**

Couloir : **2.6 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau avec wc : **7.8 m<sup>2</sup>**

Couloir : **3.1 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **9.9 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **15.8 m<sup>2</sup>**

Autre : **5.3 m<sup>2</sup>**

Salle de jeux ou bureau : **24.3 m<sup>2</sup>**

Atelier : **14.7 m<sup>2</sup>**

Chaufferie : **11.5 m<sup>2</sup>**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **6**

Chambres : **4 dont 1 au rez-de-chaussée**

Cuisine : **COIN CUISINE**

Salles de bains : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/FUEL**

Cheminée : **Oui**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Caves : **1**

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 622 €/an**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **522 500 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

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

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche bus
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Maison de caractère**

Construction : **Maison traditionnelle**

Exposition : **Sud**

Toiture : **Tuiles naturelles**

Couverture : **Tuile mécanique**

Vitrage : **Simple**

Huisseries : **Bois**

Assainissement : **Fosse septique**