



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

**Bastide en pierres 150 m² /
Piscine/Terrain 5500m²
150 m² env.**

MONTAUXOUX

522 500 €

REFERENCE

Référence : **529394**

DESCRIPTION

MONTAUXOUX – 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 m², 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



273 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre



75 kgeq CO₂/m².an

CONNEXION INTERNET



DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s

4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

CARACTERISTIQUES



Surface de 150 m²



Terrain de 5537 m²



6 pièces



4 chambres



1 salle



3 terrasses



Piscine



11 stationnements

SURFACES PRINCIPALES

Utile : **24 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Entree : **8.5 m²**

Cuisine : **15.4 m²**

Salon sejour : **32.8 m²**

Wc avec lave mains : **1.4 m²**

Chambre 1 : **16.2 m²**

Dressing : **5.5 m²**

Couloir : **2.6 m²**

Salle d'eau avec wc : **7.8 m²**

Couloir : **3.1 m²**

Chambre 2 : **9.9 m²**

Chambre 3 : **15.8 m²**

Autre : **5.3 m²**

Salle de jeux ou bureau : **24.3 m²**

Atelier : **14.7 m²**

Chaufferie : **11.5 m²**

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**