



Votre conseiller : Gaël SCHMITZER

Callian

108 Chemin de la Grande Vigne

83440 CALLIAN

Email : g.schmitzer@neyrat-immobilier.fr

Tél : 04.94.50.34.36

Tél mobile : 07 70 12 61 57

www.neyrat-sud.fr



## MAISON - ESTERETS DU LAC MONTAUROUX - MONTAUROUX - VUE - PISCINE

### REFERENCE

Référence : **529426**

### DESCRIPTION

Votre agence Neyrat Immobilier vous propose aux Esterets du lac, Montauroux, une très belle villa d'architecte, sans vis-à-vis avec une piscine 11X5.5, composée d'un superbe salon/séjour donnant sur la terrasse avec accès au jardin, une cuisine totalement équipée neuve, une chambre confortable, une salle de bain avec douche et un WC indépendant.

A l'étage, deux chambres, une salle de douche avec WC. Prestations haut de gamme, climatisation réversible, poêle à granulés, menuiserie récente en double et triple vitrage oscillo-battant, alarme, vidéo surveillance... Nombreux rangements, grand garage avec mezzanine. Le jardin dominant et d'environ 2.000m<sup>2</sup> garanti la tranquillité.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 910 à 1300 euros (année 2024).

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)

### CARACTERISTIQUES

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** 123 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 3 kgeq CO2/m2.an

### CONNEXION INTERNET

 DSL : de 6 à 25 Mbit/s

DSL : de 20 à 100 Mbit/s

## SURFACES PRINCIPALES

Utile : **160 m<sup>2</sup> environ**

Loi Carrez : **104 m<sup>2</sup>**

Terrasse : **200 m<sup>2</sup> environ**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **5**

Chambres : **3 dont 2 au rez-de-chaussée**

Dressings : **1**

Cuisine : **EQUIPEE**

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE**

Cheminée : **Oui**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Ballon**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Alarme : **Oui**

Vidéosurveillance : **Oui**

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **2 126 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **649 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche école primaire

- Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : **Sud-est**

Construit en : **1989**

Vitrage : **Double et triple**

Interphone : **Oui**

Assainissement : **Tout à l'égout**





