



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 PROVENCAL/ GRAND TERRAIN/ PISCINE/ 245 m² env.**

MONTAUXOU

730 000 €

REFERENCE

Référence : **529592**

DESCRIPTION

NEYRAT IMMOBILIER

Nichée sur les hauteurs de Montaurox, dans un cadre paisible et verdoyant sans aucun vis-à-vis, cette superbe villa de 245m² en pierres apparentes offre une vue imprenable et un potentiel exceptionnel, que ce soit en tant que maison familiale ou chambres d'hôtes. Édifiée sur un terrain arboré de plus de 5300 m² agrémenté d'oliviers, elle propose deux espaces de vie distincts et communicants, parfaits pour accueillir famille et invités.

À l'intérieur : de beaux volumes, un salon lumineux avec cheminée, une cuisine ouverte, salle à manger, six chambres dont certaines avec terrasse ou loggia, bureau, dressing, trois salles de bains et une salle d'eau.

À l'extérieur : deux terrasses couvertes de caractère, une grande piscine au sel sécurisée (12x5), et un garage attenant.

Quelques travaux de rafraîchissement permettront de révéler tout le potentiel de cette villa au charme authentique.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D 209 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

B 6 kgeq CO2/m2.an

CARACTERISTIQUES

	Surface de 245 m²		Terrain de 5341 m²
	7 pièces		6 chambres
	4 salles		1 balcon
	3 terrasses		Piscine
	7 stationnements		

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	2
Cuisine :	CUISINE OUVERTE
Salles de bains :	3
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE
Cheminée :	Oui
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon
Eau froide :	INDIVIDUEL

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	3 979 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	730 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche centre commercial
 - Proche centre-ville
 - Proche collège
 - Proche commerces
 - Proche école primaire
 - Proche sortie autoroute

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud
Construit en :	2002
Toiture :	Tuiles naturelles
Couverture :	Tuiles naturelle
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC / bois
Assainissement :	Fosse septique
CONFORME	