



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](http://wwwNEYRAT-sud.fr)



## A VENDRE

**Maison individuelle 3 chambres,  
garage, bergerie  
110 m<sup>2</sup> env.**

**ST PAUL EN FORET**

**474 000 €**

### REFERENCE

Référence : **533572**

### DESCRIPTION

NEYRAT IMMOBILIER ! ST PAUL EN FORET. Avis aux amoureux de la nature, à visiter sans tarder!

Située dans un quartier recherché à 5 mn du village au calme, découvrez cette belle villa de 110m<sup>2</sup>environ édifiée sur un terrain arboré de 1200m<sup>2</sup>.

Cette maison, entièrement de plain pied, dispose d'une entrée, un grand salon/séjour, une cuisine ouverte équipée donnant sur le jardin, une buanderie, trois chambres dont une avec terrasse, salle d'eau, salle de bains et W.C. Belle luminosité, authenticité et charme. A l'extérieur, vous trouverez un superbe jardin fleuri et arboré, piscine hors-sol, un garage atelier de 32m<sup>2</sup>. Une cave et une petite bergerie de rangement en pierres complètent ce bien. Beaucoup d'espaces de rangement. Venez découvrir cette maison avec notre agence NEYRAT IMMOBILIER CALLIAN.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1250 à 1730 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)

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D** 188 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 6 kgeq CO2/m2.an

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 110 m <sup>2</sup>		Terrain de 1204 m <sup>2</sup>
	4 pièces		3 chambres
	2 salles		2 terrasses
	Piscine		4 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	<b>108.71 m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>36 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	<b>7.2 m<sup>2</sup></b>
Séjour avec cuisine ouverte :	<b>42.3 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>10.1 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>4 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.8 m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>2.9 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>10.7 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>13 m<sup>2</sup></b>
Abris de jardin :	<b>14 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>ÉQUIPÉE ET AMÉNAGÉE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Caves :	<b>1</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>1 169 €/an</b>
-----------------	-------------------

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>474 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Plain-pied</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Sud</b>
Construit en :	<b>2004</b>
Toiture :	<b>Tuiles naturelles</b>
Couverture :	<b>Tuiles naturelle</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>