



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  
MAISON  
95 m<sup>2</sup> env.**

**CALLIAN**

**450 000 €**

#### REFERENCE

Référence : **533634**

#### DESCRIPTION

NEYRAT IMMOBILIER – Nichée dans un quartier paisible et recherché de CALLIAN, cette charmante maison individuelle de plain-pied bénéficie d'une magnifique vue dégagée. Elle offre une surface habitable d'environ 95 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 1 200 m<sup>2</sup>.

Elle se compose d'un espace de vie lumineux avec un salon-séjour ouvert sur une cuisine équipée, de trois chambres, dont une suite parentale avec salle de bains et dressing, ainsi qu'une seconde salle d'eau avec douche.

À l'extérieur, vous apprécierez deux grandes terrasses, un four à pizza, un espace buanderie, une cave à vin, abri jardin et plusieurs emplacements de stationnement. Une piscine hors sol vient compléter l'ensemble.

Emplacement privilégié, à proximité immédiate des écoles, commerces et avec un accès rapide à l'autoroute. Ce bien allie confort, praticité et qualité de vie.

#### CARACTERISTIQUES



Surface de 95 m<sup>2</sup>



Terrain de 1219 m<sup>2</sup>



4 pièces

#### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



159 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



20 kgeq CO2/m2.an

#### CONNEXION INTERNET



DSL : de 20 à 100 Mbit/s

4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	6.8 m <sup>2</sup>
Cuisine :	13.2 m <sup>2</sup>
Sejour :	26.1 m <sup>2</sup>
Degagement :	5.8 m <sup>2</sup>
Wc :	1.2 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	8.9 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10.5 m <sup>2</sup>
Salle de bains et de douche +wc :	6.2 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	10.8 m <sup>2</sup>
Dressing :	2.6 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	2.5 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	1
Cuisine :	CUISINE OUVERTE
Salles de bains :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ ET BOIS
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chaudière gaz
Eau froide :	INDIVIDUEL
Caves :	1

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	856 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	450 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche centre commercial
  - Proche collègue
  - Proche commerces
  - Proche école primaire
  - Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Construit en :	1997
Toiture :	Tuiles naturelles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	Bois
Assainissement :	Fosse septique