



**Votre conseiller : Gaël SCHMITZER**  
**Callian**  
 108 Chemin de la Grande Vigne  
 83440 CALLIAN  
 g.schmitzer@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 04.94.50.34.36  
 Tél : 07 70 12 61 57  
 www.neyrat-sud.fr



## A FAYENCE - VILLA AVEC PISCINE ET GRAND JARDIN

### REFERENCE

Référence : **534371**

### DESCRIPTION

Neyrat immobilier vous propose à Fayence cette belle maison située dans un quartier calme avec son vaste jardin, proche écoles et commerces composée :

En rez-de-jardin :

- Un beau salon / séjour traversant donnant sur deux terrasses, une cuisine équipée semi ouverte, un cellier, deux belles chambres, une salle d'eau et un WC.
- Un studio indépendant côté piscine, idéal pour recevoir, composé d'une chambre, WC indépendant, une salle de douche et coin cuisine.

En rez-de-chaussée :

- UN APPARTEMENT de type T2 totalement équipé composé d'une cuisine ouverte avec espace repas, une grande chambre avec salle de douche et WC et une buanderie.
- Un garage accolé d'environ 40m<sup>2</sup>.

Vous serez séduit par son grand jardin arboré, sa terrasse donnant sur la piscine, ses dépendances et le confort en été comme en hiver grâce à la climatisation et au poêle à bois.

Cette propriété au sein d'un environnement arboré tout en étant proche des commodités est parfaite pour recevoir une famille.


### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** 146 kWhEP/m2.an










dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 4 kgeq CO2/m2.an

### CONNEXION INTERNET

 Cuivre DSL : >= 30 Mbit/s  
 Fibre optique : >= 1 Gbit/s

### CARACTERISTIQUES

-  Surface de 172 m<sup>2</sup>
-  Séjour de 40 m<sup>2</sup>
-  Terrain de 6200 m<sup>2</sup>
-  7 pièces
-  4 chambres
-  3 salles
-  1 balcon
-  1 terrasse
-  Piscine

## SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	172 m <sup>2</sup>
Dépendances :	20 m <sup>2</sup> environ
Terrasse :	60 m <sup>2</sup> environ

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	7
Chambres :	4 dont 2 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE
Salles d'eau :	3
Chauffage :	INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE
Cheminée :	Oui
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/
Alarme :	Oui
Vidéosurveillance :	Oui

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 800 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	749 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	- Proche centre commercial - Proche collège - Proche commerces - Proche école primaire
-------------	---

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Sud
Construit en :	1982
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Fosse septique





