



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
VILLA PISCINE TRIPLE GARAGE VUE
PANORAMIQUE
174 m² env.

MONTAUXOUX

790 000 €

REFERENCE

Référence : **535155**

DESCRIPTION

Dans un quartier calme et recherché de MONTAUXOUX, devenez propriétaire de cette belle villa ayant des prestations haut de gamme et vue panoramique sur la nature.

Sur trois niveaux, elle se compose, au rez-de-chaussée, d'une entrée, un lumineux salon séjour avec cheminée, une cuisine moderne équipée, une chambre avec sa salle d'eau, une suite parentale avec dressing et grande salle de bains, le tout donnant sur une large terrasse.

A l'étage, vous trouverez deux grandes chambres avec chacune sa salle d'eau, salle de bains et placards.

Au niveau inférieur, triple garage communiquant avec la maison et cave à vin.

A l'extérieur, piscine sécurisée, grande cuisine d'été équipée, four pizza, barbecue en dur, terrasses qui invitent à la détente et au farniente. Egalement un car Park, un parking privé avec stationnements invités (env. 6 places), une serre de jardin, un hangar pouvant être aménagé en atelier.

Grand terrain arboré et clôturé de 2 630 m².

Prestations de qualité, possibilité de créer un service de maison d'hôtes.

A 15mn de l'autoroute, 25mn de CANNES, et 40 mn de l'aéroport de NICE.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

B 91 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 2 kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET



DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s

4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

CARACTERISTIQUES



Surface de 174 m²



Terrain de 2630 m²



6 pièces



4 chambres



4 salles



2 terrasses



Piscine



10 stationnements

SURFACES DETAILLEES

Entree :	10 m ²
Salle a manger :	21.8 m ²
Cuisine :	15.4 m ²
Salon :	22.1 m ²
Chambre 1 :	14.7 m ²
Salle de bains :	7 m ²
Dressing :	3 m ²
Wc :	2 m ²
Chambre 2 :	9.7 m ²
Salle d'eau :	2.4 m ²
Palier :	6.9 m ²
Wc :	2.3 m ²
Chambre 3 :	13.5 m ²
Salle d'eau :	4.4 m ²
Chambre 4 :	14.2 m ²
Salle de bains :	4.4 m ²
Cuisine d'ete :	14.5 m ²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	4 dont 2 au rez-de-chaussée
Dressings :	1
Cuisine :	ÉQUIPÉE ET AMÉNAGÉE
Salles de bains :	2
Salles d'eau :	2
Principal revêtement de sol :	Pierre naturelle
Chauffage :	CENTRAL/CHAUFFAGE AU SOL
Cheminée :	Oui
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL
Alarme :	Oui
Vidéosurveillance :	Oui
Caves :	1

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	2 503 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

INFORMATIONS FINANCIERES

Honoraires à charge :	de l'acquéreur 4.16 % TTC
-----------------------	---------------------------

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Architecte
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud-est
Construit en :	2003
Toiture :	Tuiles naturelles
Couverture :	Tuiles naturelle
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Interphone :	Oui
Assainissement :	Fosse septique

CONFORME