



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 individuelle
91 m² env.

LES ADRETS DE L ESTEREL

448 000 €

REFERENCE

Référence : **535236**

DESCRIPTION

Exclusivité Neyrat Immobilier – Maison individuelle de plain-pied de 91m² au calme avec vue sur l'Estérel
 Située dans le secteur recherché des Adrets des Estérel, cette maison individuelle de plain-pied bénéficie d'une magnifique vue dégagée sur le massif de l'Estérel.

Elle se compose d'un salon-séjour lumineux avec cheminée et de grandes ouvertures sur l'extérieur, d'une cuisine indépendante avec terrasse, de deux chambres, d'une salle de bains et d'une salle d'eau.

En rez-de-jardin, un espace supplémentaire peut être aménagé en studio indépendant, idéal pour un usage locatif ou familial. Vous y trouverez également une buanderie et une cave.

Le terrain de 2000m² offre plusieurs terrasses, une piscine hors-sol et la possibilité de stationner plusieurs véhicules.

La maison est située à proximité des commerces, écoles et des axes autoroutiers, à seulement 15 minutes de Mandelieu-la-Napoule et de ses plages.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D 249 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

B 8 kgeq CO2/m2.an

CARACTERISTIQUES

-  **Surface de 91 m²**
-  **Terrain de 2097 m²**
-  **3 pièces**
-  **2 chambres**
-  **2 salles**
-  **2 terrasses**
-  **4 stationnements**

SURFACES PRINCIPALES

Utile : **72 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Hall d'entrée : **5.6 m²**

Salon séjour : **32.6 m²**

Cuisine : **8.6 m²**

Dégagement : **4.6 m²**

Chambre 1 : **10.6 m²**

Salle de bains : **7.7 m²**

Chambre 2 : **14.1 m²**

Placard : **3.8 m²**

Salle d'eau avec wc : **4.1 m²**

Cellier

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : **COIN CUISINE**

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE**

Cheminée : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 465 €/an**

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **448 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche bus
- Proche centre-ville
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche sortie autoroute

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Maison individuelle**

Construction : **Maison traditionnelle**

Toiture : **Tuiles naturelles**

Couverture : **Tuiles naturelle**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Assainissement : **Fosse septique**