



**Votre conseiller : Richard BIDAUD**  
**Callian**  
 108 Chemin de la Grande Vigne  
 83440 CALLIAN  
 r.bidaud@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 04.94.50.34.36  
 Tél : 06 42 65 06 43  
 www.neyrat-sud.fr



## VILLA PROVENCALE DOMINANTE SEILLANS

### REFERENCE

Référence : **537993**

### DESCRIPTION

NEYRAT IMMOBILIER CALLIAN vous propose cette Belle Villa Provençale avec 3 chambres et piscine secteur campagne.

Dans un secteur calme et résidentiel, nous vous proposons de découvrir ce bien rénové avec de belles prestations contemporaines de qualité !

.Dès l'entrée, vous découvrirez un bel espace à vivre avec cuisine équipée de 2024, baigné de lumière, celui-ci ouvre sur une véranda accueillante, et une grande terrasse.

De plain-pied également deux chambres confortables avec salle d'eau et toilettes indépendantes.

Le petit + !! : en REZ DE PISCINE une chambre indépendante avec salle d'eau et WC ; Potentiel aménagement d'un studio complet .

Garage, atelier,. et un joli jardin méditerranéen facile à entretenir.

La maison est raccordée au tout à l'égout,. Fibre, aucun travaux à prévoir.

Ce bien est situé dans un secteur très calme à proximité du cœur d'un des plus beaux villages de France .

Commerces à 5 mn à pied , vous êtes à 40 mn du bord de mer et 1h de l'aéroport de Nice.

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**B** 109 kWhEP/m2.an










dont émissions de gaz à effet de serre

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

### CONNEXION INTERNET

 Fibre : de 2 à 10 Mbit/s

### CARACTERISTIQUES

-  Surface de 110 m<sup>2</sup>
-  Séjour de 27 m<sup>2</sup>
-  Terrain de 1157 m<sup>2</sup>
-  5 pièces
-  3 chambres
-  2 salles
-  1 terrasse
-  Piscine
-  4 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	143 m <sup>2</sup> environ
Loi Carrez :	110 m <sup>2</sup>
Jardin :	1157 m <sup>2</sup> environ
Véranda :	17 m <sup>2</sup> environ
Terrasse :	17 m <sup>2</sup> environ

## SURFACES DETAILLEES

Couloir :	19.2 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	10.3 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	8 m <sup>2</sup>
Salle de douche :	5.5 m <sup>2</sup>
Cuisine :	5.5 m <sup>2</sup>
Salon :	27 m <sup>2</sup>
Veranda :	16.9 m <sup>2</sup>
Terrasse :	17 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	12.5 m <sup>2</sup>
Salle de douche :	3.5 m <sup>2</sup>
Garage :	16.5 m <sup>2</sup>
Abris de jardin :	9 m <sup>2</sup>
Sous-sol :	10 m <sup>2</sup>
Wc avec lave mains :	1.7 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	5
Chambres :	3 dont 2 au rez-de-chaussée
Dressings :	2
Cuisine :	ÉQUIPÉE ET AMÉNAGÉE
Salles d'eau :	2
Principal revêtement de sol :	Parquet flottant
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	Ballon thermodynamique/Cumulus électrique
Eau froide :	Ballon thermodynamique
Alarme :	Oui
Année de rénovation :	2024

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 590 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	499 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	
- Proche bus	
- Proche commerces	
- Proche école primaire	

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Provençal
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud
Construit en :	1975
Toiture :	Tuiles canal
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

