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

Maison provençale avec piscine, 3 chambres — secteur calme

Implantée sur une parcelle facile d'entretien de 1 157 m², cette maison provençale développe environ 106 m² habitables et offre un agencement réfléchi réparti sur deux niveaux. L'entrée dessert un salon lumineux prolongé par une véranda puis une terrasse côté jardin, créant une belle continuité intérieure-extérieure idéale pour profiter des journées ensoleillées. La cuisine, séparée, bénéficie d'une situation pratique pour le service et les usages quotidiens.

Le niveau de plain-pied rassemble deux chambres avec placards intégrés, une salle de bains et des toilettes indépendantes, offrant un confort de vie adapté à une famille ou à la vie de plain-pied. Le rez-de-jardin accueille une troisième chambre avec rangement, une salle d'eau, un garage avec atelier et une cave, apportant des espaces de rangement et de rangement techniques appréciables. L'organisation des pièces favorise des circulations fluides et des zones distinctes pour vie de jour et vie de nuit.

Le bien est raccordé à la fibre (débit estimé 2–10 Mbit/s), ce qui facilite l'installation d'un usage internet courant.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C 132 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 m²**
- **Séjour de 27 m²**
- **Terrain de 1157 m²**
- **5 pièces**
- **3 chambres**
- **2 salles**
- **1 terrasse**
- **Piscine**
- **5 stationnements**

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	**143 m² environ**
Loi Carrez :	**110 m²**
Jardin :	**1060 m² environ**
Véranda :	**17 m² environ**
Terrasse :	**17 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Couloir :	**19.2 m²**
Chambre 1 :	**10.3 m²**
Chambre 2 :	**8 m²**
Salle de douche :	**5.5 m²**
Cuisine :	**5.5 m²**
Salon :	**27 m²**
Veranda :	**16.9 m²**
Terrasse :	**17 m²**
Chambre 3 :	**12.5 m²**
Salle de douche :	**3.5 m²**
Garage :	**16.5 m²**
Abris de jardin :	**9 m²**
Sous-sol :	**10 m²**
Wc avec lave mains :	**1.7 m²**

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

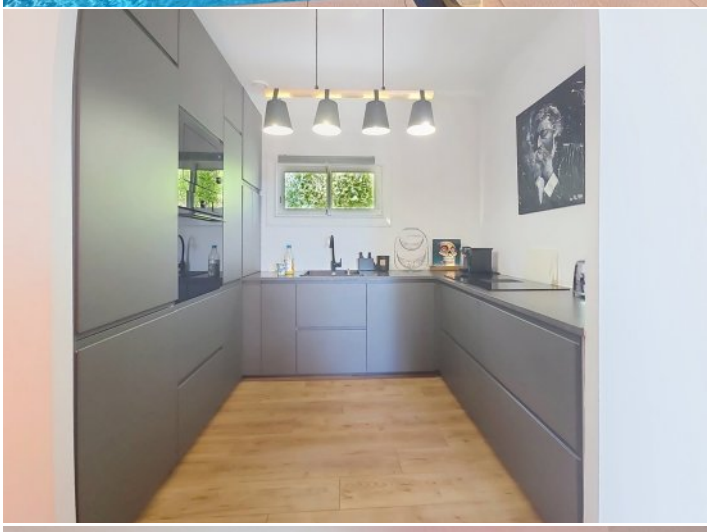
Prix de vente :	**499 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

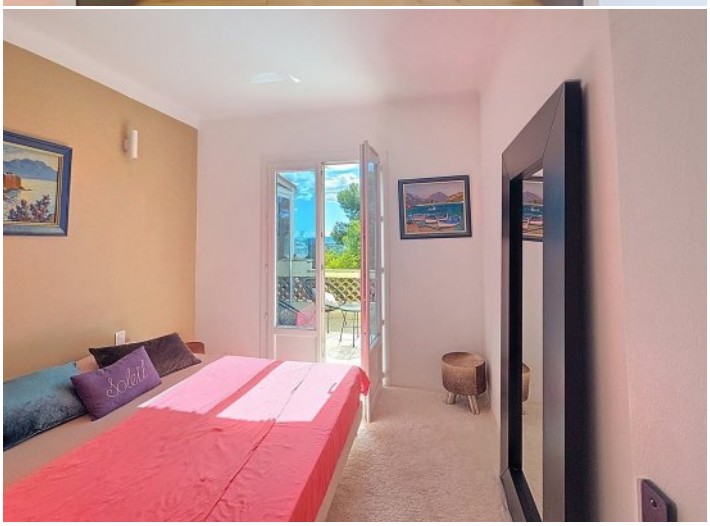
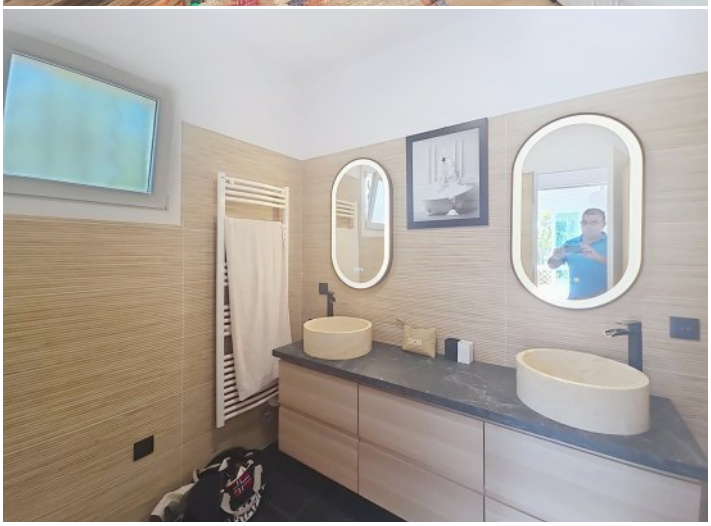
ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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**




Soleil