

**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

wwwNEYRAT-sud.fr

**A VENDRE****Appartement type 'maison jumelée'
81 m²****MONTAUXOU****295 000 €****REFERENCE**Référence : **538520****DESCRIPTION**

NEYRAT IMMOBILIER EXCLUSIVITE LES ESTERETS DU LAC MONTAUXOU- Dans une petite résidence au calme , venez visiter cet appartement type 'maison jumelée' sur deux niveaux de 81m².

Il se compose d'une entrée, un séjour lumineux et spacieux , cuisine indépendante, W.C, belle terrasse avec jardin.

A l'étage, vous découvrirez trois chambres avec placard, vue sur l'Estérel, une salle de bains, et W.C.

Ce bien possède également une cave de 5m² de plain pied accolée à l'habitation et une place de parking privative.

Rafraîchissement à prévoir. Très bonne situation géographique, à deux minutes de l'autoroute, 10 mn de Mandelieu la Napoule.

Idéal 1er achat. A découvrir rapidement.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 830 à 1170 euros (année 2025).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**C** 95 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

C 17 kgeq CO2/m².an**CARACTERISTIQUES** **Surface de 81 m²** **4 pièces** **3 chambres** **1 salle** **1 terrasse** **1 stationnement**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	5.6 m²
Sejour :	26.1 m²
Cuisine :	8.3 m²
Wc :	1.5 m²
Palier :	4.1 m²
Salle de bains :	3.5 m²
Chambre 1 :	10.6 m²
Chambre 2 :	10 m²
Chambre 3 :	10 m²
Wc :	1.3 m²
Cellier :	5.2 m²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau froide :	INDIVIDUEL
Caves :	1

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 004 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	280 259 € hors honoraires
Prix de vente :	295 000 € honoraires inclus
Honoraires à charge :	de l'acquéreur 5.26 % TTC
Charges mensuelles :	71 €/mois

COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	16 lots
Charges courantes :	852 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	
- Proche bus	
- Proche centre commercial	
- Proche collège	
- Proche école primaire	
- Proche mer	
- Proche sortie autoroute	

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud-ouest
Construit en :	2000
Toiture :	Tuiles naturelles
Couverture :	Tuiles naturelle
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Tout à l'égout