



**Votre conseiller : Gaël SCHMITZER**  
**Callian**  
108 Chemin de la Grande Vigne  
83440 CALLIAN  
g.schmitzer@neyrat-immobilier.fr  
Tél : 04.94.50.34.36  
Tél : 07 70 12 61 57  
wwwNEYRAT-SUD.fr



## FAYENCE - MAS EN PIERRE AVEC BEAUCOUP DE CHARME

### REFERENCE

Référence : **538646**

### DESCRIPTION

Neyrat immobilier vous propose en co-exclusivité : Cette très belle maison en pierre avec environ 3000m<sup>2</sup> de jardin plat composée, en rez-de-chaussée, d'un salon / séjour donnant sur une véranda lumineuse, d'une cuisine équipée avec Insert, d'une chambre, une salle d'eau et un WC indépendant.

A l'étage, deux chambres donnant une vaste terrasse, une salle de bain et un WC.

Ce très beau mas en pierre d'environ 100 m<sup>2</sup> est situé dans un environnement calme et naturel, IL vous séduira par son authenticité et son charme.

Très beau terrain plat, avec environ 60m<sup>2</sup> d'annexes, un abri, un atelier et une cave idéal pour du stockage ou aménagement divers.

Belles prestations avec volets alu et fenêtres doubles vitrages PVC récentes, léger rafraîchissement à prévoir, fosse septique à mettre aux normes.

### CARACTERISTIQUES

 Surface de 110 m<sup>2</sup>  Séjour de 27 m<sup>2</sup>

 Terrain de 3200 m<sup>2</sup>

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

 369 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

 12 kgeq CO2/m2.an

### CONNEXION INTERNET

 DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s  
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	<b>160 m<sup>2</sup> environ</b>
Loi Carrez :	<b>96 m<sup>2</sup></b>
Dépendances :	<b>60 m<sup>2</sup> environ</b>
Véranda :	<b>15 m<sup>2</sup> environ</b>
Terrasse :	<b>30 m<sup>2</sup> environ</b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>4</b>
Chambres :	<b>3 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Ballon</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>
<b>INFORMATIONS FINANCIERES</b>	
Prix de vente :	<b>380 000 € hors honoraires</b>
Prix de vente :	<b>398 000 € honoraires inclus</b>
Honoraires à charge :	<b>de l'acquéreur 4.82 % TTC</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	
- Proche collège	
- Proche commerces	
- Proche école primaire	
<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	
Exposition :	<b>Sud</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>



