



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

### MAISON DE CARACTERE / PISCINE / GARAGE

200 m<sup>2</sup> env.

MONTAUX

850 000 €

## REFERENCE

Référence : **538789**

## DESCRIPTION

NEYRAT IMMOBILIER CALLIAN vous propose une magnifique villa lumineuse en position dominante avec vue panoramique sur la nature et le village, édifiée sur un terrain de 3600 m<sup>2</sup> située sur la commune de Montauroux.

Elle se compose au rez-de-chaussée d'une entrée, d'un spacieux salon-séjour avec cheminée design en acier, d'une cuisine moderne, de baies vitrées à galalandage donnant sur une superbe terrasse, d'un cellier et d'une suite parentale avec salle d'eau (douche à l'italienne) et terrasse.

À l'étage, vous découvrirez trois chambres dont une suite parentale avec salle de bains double vasque, WC, dressing et belle terrasse tropézienne, une salle de bains supplémentaire et une seconde terrasse de 32 m<sup>2</sup>.

Grand garage d'environ 38 m<sup>2</sup> communiquant avec la maison et buanderie.

À l'extérieur : terrain arboré d'oliviers entièrement clôturé, plusieurs terrasses, piscine au sel de 9,5 m par 4,5 m, terrain de pétanque, pool house d'environ 22 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une maisonnette pouvant être aménagée en habitation, atelier ou salle de sport, et cave à vin.

Plusieurs places de parking.

Prestations de qualité, aucun travaux à prévoir.

Aucun vis-à-vis, au cœur de la nature, proche de tous commerces et écoles.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**B** 73 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 2 kgeq CO2/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET

DSL : de 6 à 25 Mbit/s

Satellite : de 6 à 25 Mbit/s

## CARACTERISTIQUES

	Surface de 200 m <sup>2</sup>		Terrain de 3602 m <sup>2</sup>
	6 pièces		4 chambres
	3 salles		1 balcon
	3 terrasses		Piscine
	5 stationnements		

## SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	<b>164.89 m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>48 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Hall d'entrée :	<b>4.8 m<sup>2</sup></b>
Séjour double :	<b>57.7 m<sup>2</sup></b>
Cuisine equipée :	<b>12.4 m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>7.1 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>12.8 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>3.7 m<sup>2</sup></b>
Wc avec lave mains :	<b>2.1 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>13.5 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.8 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>6.2 m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>11.9 m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>13.4 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>4.6 m<sup>2</sup></b>
Dressing :	<b>4.3 m<sup>2</sup></b>
Escalier :	<b>3.8 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>6</b>
Chambres :	<b>4 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Dressings :	<b>3</b>
Cuisine :	<b>CUISINE OUVERTE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Alarme :	<b>Oui</b>
Caves :	<b>1</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>2 566 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>809 524 € hors honoraires</b>
Prix de vente :	<b>850 000 € honoraires inclus</b>
Honoraires à charge :	<b>de l'acquéreur 4.76 % TTC</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Maison de caractère</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Sud</b>
Construit en :	<b>2013</b>
Toiture :	<b>Tuiles naturelles</b>
Couverture :	<b>Tuiles naturelle</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Aluminium</b>
Interphone :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>
CONFORME	