



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
 www.neyrat-sud.fr



A VENDRE
MAISON DE CARACTERE / PISCINE /
GARAGE
200 m² env.

MONTAUXOUX

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 m² 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 galandage 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 m².

Grand garage d'environ 38 m² 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 m², 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/m2.an










dont émissions de gaz à effet de serre

A 2 kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

 DSL : de 6 à 25 Mbit/s
 Satellite : de 6 à 25 Mbit/s

CARACTERISTIQUES

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

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	164.89 m²
Terrasse :	48 m² environ

SURFACES DETAILLEES

Hall d'entrée :	4.8 m²
Séjour double :	57.7 m²
Cuisine équipée :	12.4 m²
Cellier :	7.1 m²
Chambre 1 :	12.8 m²
Salle d'eau :	3.7 m²
Wc avec lave mains :	2.1 m²
Chambre 2 :	13.5 m²
Wc :	1.8 m²
Salle de bains :	6.2 m²
Palier :	6 m²
Chambre 3 :	11.9 m²
Chambre 4 :	13.4 m²
Salle d'eau :	4.6 m²
Dressing :	4.3 m²
Escalier :	3.8 m²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

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

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

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

INFORMATIONS FINANCIERES

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

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 :	Maison de caractère
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud
Construit en :	2013
Toiture :	Tuiles naturelles
Couverture :	Tuiles naturelle
Vitrage :	Double
Huisseries :	Aluminium
Interphone :	Oui
Assainissement :	Fosse septique

CONFORME