



**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 INDIVIDUELLE / 2**  
**CHAMBRES/ JARDIN /**  
**88 m<sup>2</sup> env.**

**MONTAUXOUX**

**432 000 €**

## REFERENCE

Référence : **538922**

## DESCRIPTION

Neyrat Immobilier vous propose en exclusivité sur Montauroux.

Exposée plein sud, cette maison individuelle récente, climatisée et sans aucun travaux à prévoir, offre 87,73 m<sup>2</sup> (loi Carrez), soit près de 90 m<sup>2</sup> utiles, avec un agencement fonctionnel et de beaux volumes sans perte d'espace.

Au rez-de-chaussée, profitez d'un spacieux salon-séjour lumineux, agrémenté d'une baie vitrée à galandage ouvrant sur une agréable terrasse.

Une cuisine moderne entièrement équipée complète cet espace de vie convivial.

À l'étage, vous trouverez deux grandes chambres avec dressing et placard intégré, ainsi qu'une salle de bains moderne.

À l'extérieur, un jardin clos d'environ 360 m<sup>2</sup> accueille un chalet en bois aménagé en atelier.

Situation idéale : au calme, proche des écoles et collège, des axes autoroutiers, à seulement 20 minutes de Mandelieu et 35 minutes de Cannes.

## CARACTERISTIQUES



Surface de 88 m<sup>2</sup>



Terrain de 360 m<sup>2</sup>



3 pièces

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



53 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



1 kgeq CO2/m2.an

## SURFACES DETAILLEES

Salon séjour :	36.2 m <sup>2</sup>
Cuisine équipée :	13.8 m <sup>2</sup>
Wc :	1.7 m <sup>2</sup>
Escalier :	4 m <sup>2</sup>
Dégagement :	2 m <sup>2</sup>
Wc :	1.8 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	16.1 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	5.3 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	1
Cuisine :	COIN CUISINE AMENAGEE
Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	Ballon thermodynamique/Chauffe eau électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 081 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	432 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud
Construit en :	2019
Toiture :	Tuiles naturelles
Couverture :	Tuiles naturelle
Vitrage :	Double
Huisseries :	Aluminium
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout