



Votre conseiller : Marco DAS NEVES

Callian

108 Chemin de la Grande Vigne

83440 CALLIAN

 m.dasneves@neyrat-immobilier.fr

 04.94.50.34.36

 06 88 70 78 33

 www.neyrat-sud.fr

— A VENDRE —  
**MAISON**  
**INDIVIDUELLE / 2**  
**CHAMBRES/ JARDIN /**  
 90 m<sup>2</sup> env.  
**MONTAUROUX**

**420 000 €**



## 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.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**A** **53** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** **1** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CARACTERISTIQUES



Surface de 90 m<sup>2</sup>



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



3 pièces



2 chambres



1 salle



1 terrasse



2 stationnements

## 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 :	<b>COIN CUISINE AMENAGEE</b>
Salles de bains :	1
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	Ballon thermodynamique/Chauffe eau électrique
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

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

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	420 000 €
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 :	<b>Maison individuelle</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Sud</b>
Construit en :	<b>2019</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>Tout à l'égout</b>