

**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 INDIVIDUELLE / 2
CHAMBRES/ JARDIN /
88 m² env.****MONTAUX****432 000 €****REFERENCE**Référence : **538922****DESCRIPTION**

Neyrat Immobilier vous propose en exclusivité sur Montaurox.

Exposée plein sud, cette maison individuelle récente, climatisée et sans aucun travaux à prévoir, offre 87,73 m² (loi Carrez), soit près de 90 m² 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 galalandage 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 m² 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/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 1 kgeq CO2/m².an**CARACTERISTIQUES**Surface de 88 m²Terrain de 360 m²

3 pièces

SURFACES DETAILLEES

Salon séjour :	36.2 m²
Cuisine equipée :	13.8 m²
Wc :	1.7 m²
Escalier :	4 m²
Degagement :	2 m²
Wc :	1.8 m²
Chambre 1 :	16.1 m²
Chambre 2 :	11 m²
Salle de bains :	5.3 m²

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