



Votre conseiller : Richard BIDAUD
Callian
 108 Chemin de la Grande Vigne
 83440 CALLIAN
 r.bidaud@neyrat-immobilier.fr
 Tél : 04.94.50.34.36
 Tél : 06 42 65 06 43
 www.neyrat-sud.fr



ST PAUL EN FORET T2 REZ DE JARDIN

REFERENCE

Référence : **539242**

DESCRIPTION

Exclusivité NEYRAT IMMOBILIER CALLIAN - Appartement T2 en rez-de-jardin, dans un domaine résidentiel calme avec piscine.

L'espace de vie se déploie autour d'un séjour lumineux de 27 m² avec coin cuisine aménagé, L'exposition sud assure un bel ensoleillement, qui se prolonge naturellement sur la grande terrasse et le jardin sans aucun vis à vis.

Ce bien dispose d'un emplacement exceptionnel avec vue sur la forêt environnante.

La zone nuit comprend une chambre indépendante et une salle d'eau moderne avec WC séparés.

Le chauffage est individuel électrique via de grands radiateurs de 2023 ; l'eau chaude est produite par un ballon individuel.

La copropriété est raccordée au tout-à-l'égout, les menuiseries récentes sont en PVC avec double vitrage, et le bien dispose de la fibre.

Aucun travaux à prévoir,

Vous bénéficiez aussi d'un stationnement privatif situé juste au-dessus du bâtiment, ainsi que d'un accès à la très grande piscine du domaine, . Des infrastructures de sport et de jeux pour enfants sont à 2 mn à pied.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

E 269 kWhEP/m2.an










dont émissions de gaz à effet de serre

B 10 kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

 Fibre : de 0,5 à 4 Mbit/s

CARACTERISTIQUES

	Rez-de-chaussée		Surface de 45.24 m ²
	Séjour de 26.84 m ²		2 pièces
	1 chambre		1 salle
	1 terrasse		Piscine
	1 stationnement		

SURFACES PRINCIPALES

Utile : **45.24 m² environ**

Loi Carrez : **45.09 m²**

Jardin : **60 m² environ**

Terrasse : **32 m² environ**

TERRASSE BETON ET BOIS QUI PEUT ETRE COUVERTE
PAR UN GRAND STORE

SURFACES DETAILLEES

Degagement : **5.3 m² (utile : 5.5 m²)**

Séjour avec cuisine ouverte : **26.8 m² (utile : 26.8 m²)**

Wc : **1.1 m² (utile : 1.1 m²)**

Salle de douche : **3.8 m² (utile : 3.8 m²)**

Chambre 1 : **8 m² (utile : 8 m²)**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings : **1**

Cuisine : **COIN CUISINE AMENAGEE**

Salles d'eau : **1**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Ballon**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Année de rénovation : **2022**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **357 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **189 500 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Charges mensuelles : **121,17 €/mois**

COPROPRIETE

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**

Copropriété de : **80 lots**

Charges courantes : **1 813 €/an en moyenne**

Procédure en cours : **Non**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
- Proche école primaire

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : **Sud**

Construit en : **1972**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Rez-de-chaussée : **Oui**

Assainissement : **Tout à l'égout**

