



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

– A VENDRE –
ST PAUL EN FORET
T2 REZ DE JARDIN

45.24 m²

ST PAUL EN FORET

189 500 €



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,

Charges trimestrielles maîtrisées et taxe foncière raisonnable.

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 optique : de 0,5 à 3 Mbit/s

CARACTERISTIQUES

-  **Rez-de-chaussée**
-  **Surface de 45.24 m²**
-  **Séjour de 26.84 m²**
-  **2 pièces**
-  **1 chambre**
-  **1 salle**
-  **1 terrasse**
-  **Piscine**
-  **1 stationnement**

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	45.24 m ² environ
Loi Carrez :	45.09 m ²
Jardin :	60 m ² environ
Terrasse :	32 m ² environ

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

SURFACES DETAILLEES

Degagement :	5.3 m ² (utile : 5.5 m ²)
Séjour avec cuisine ouverte :	26.8 m ² (utile : 26.8 m ²)
Wc :	1.1 m ² (utile : 1.1 m ²)
Salle de douche :	3.8 m ² (utile : 3.8 m ²)
Chambre 1 :	8 m ² (utile : 8 m ²)

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

