



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 foret 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

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





