



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 Deux villas indépendantes 135 m<sup>2</sup> env.

**CALLIAN**

**567 000 €**

### REFERENCE

Référence : **539448**

### DESCRIPTION

NEYRAT IMMOBILIER vous propose à la découverte deux villas individuelles exposées plein sud, sur un terrain clos et arboré, dans un environnement verdoyant sur la commune de Callian.

Idéal pour deux familles ou un projet de location saisonnière.

La première villa – environ 75 m<sup>2</sup> :

Elle se compose d'une belle entrée ouvrant sur un séjour lumineux avec poêle à bois, d'une cuisine entièrement équipée ouverte sur l'espace repas.

À l'étage, un bureau pouvant être aménagé en chambre, une suite parentale avec salle d'eau, dressing et terrasse privative avec vue sur la végétation.

À l'extérieur, une grande terrasse avec four à pain. ( Classement Performance énergétique ( E ) / Estimation des coûts annuels : entre 850€ et 1 190 € par an )

La seconde villa – plain-pied, environ 60 m<sup>2</sup> :

Cette maison moderne offre de beaux volumes, un salon-séjour lumineux avec poêle à bois et cuisine équipée, une suite parentale avec salle d'eau et dressing.

Elle dispose également d'un espace buanderie / atelier d'environ 20 m<sup>2</sup>. ( Classement Performance énergétique ( B ) /Estimation des coûts annuels : entre 380€ et 550€ par an)

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**E** 255 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 7 kgeq CO2/m2.an

### CONNEXION INTERNET

Fibre : plus de 1 Gbit/s  
DSL : de 2 à 10 Mbit/s

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 135 m <sup>2</sup>		Terrain de 1120 m <sup>2</sup>
	5 pièces		3 chambres
	2 salles		1 balcon
			3 terrasses

## SURFACES DETAILLEES

Maison d'été

Entree :	<b>4.3 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>16.4 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>10.1 m<sup>2</sup></b>
Salle a manger :	<b>11.2 m<sup>2</sup></b>
Diverse pieces :	<b>2.4 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>0.8 m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>1.6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>10.4 m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>7.2 m<sup>2</sup></b>

2ème maison

Séjour double avec cuisine ouverte :	<b>35.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>13.5 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>10.7 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>5</b>
Chambres :	<b>3 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Dressings :	<b>2</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 103 €/an**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **567 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche lycée
- Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Maison individuelle**

Construction : **Maison traditionnelle**

Exposition : **Sud**

Toiture : **Tuiles naturelles**

Couverture : **Tuile**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC / bois**

Assainissement : **Fosse septique**

Maison individuelle à étage classement énergétique E  
Maison individuelle de plain- pied classement énergétique B