



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

www.neyrat-sud.fr



A VENDRE

Deux villas indépendantes

135 m² env.

CALLIAN

529 000 €

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 m² :

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 m² :

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 m². (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 m²



Terrain de 1120 m²



5 pièces



3 chambres



2 salles



1 balcon



3 terrasses

SURFACES DETAILLEES

Maison d'été	
Entree :	4.3 m ²
Salon :	16.4 m ²
Cuisine :	10.1 m ²
Salle a manger :	11.2 m ²
Diverse pieces :	2.4 m ²
Wc :	0.8 m ²
Palier :	1.6 m ²
Chambre 1 :	11 m ²
Salle d'eau avec wc :	10.4 m ²
Bureau :	7.2 m ²
2ème maison	
Séjour double avec cuisine ouverte :	35.5 m ²
Chambre 1 :	13.5 m ²
Salle d'eau avec wc :	10.7 m ²
AMENAGEMENTS INTERIEURS	
Pièces :	5
Chambres :	3 dont 1 au rez-de-chaussée
Dressings :	2
Cuisine :	EQUIPEE
Salles d'eau :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 1 103 €/an

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 529 000 €

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