



Votre conseiller : Marco DAS NEVES

Callian

108 Chemin de la Grande Vigne

83440 CALLIAN

✉ m.dasneves@neyrat-immobilier.fr

☎ 04.94.50.34.36

☎ 06 88 70 78 33

🌐 www.neyrat-sud.fr

– A VENDRE –  
**Investissement,**  
45 m<sup>2</sup>

**MONTAUROUX**

**120 000 €**



## REFERENCE

Référence : 539626

## DESCRIPTION

NEYRAT IMMOBILIER – EXCLUSIVITÉ ; Venez découvrir cet agréable appartement lumineux, de 45 m<sup>2</sup> idéalement situé au cœur de Montauroux.

Il se compose d'un salon lumineux avec une jolie vue dégagée, d'une cuisine ouverte, ainsi que d'une grande chambre avec placard intégré. Vous apprécierez également sa salle de bains avec WC.

À seulement quelques pas des commerces et écoles, et à 15 minutes de l'autoroute, l'emplacement rend le quotidien vraiment pratique.

À découvrir sans tarder.

Idéal pour un premier achat !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 880 à 1230 euros (année 2025).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D** 239 kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 7 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



Surface de 45 m<sup>2</sup>



2 pièces



1 chambre



1 salle

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	3.1 m <sup>2</sup>
Cuisine :	5.6 m <sup>2</sup>
Sejour :	15.6 m <sup>2</sup>
Degagement :	3.8 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	12.7 m <sup>2</sup>
Salle de bains avec wc :	4.5 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>CUISINE OUVERTE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Rafrâichissement**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **120 000 €**  
Honoraires à charge : **du vendeur**

## COPROPRIETE

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**  
Copropriété de : **7 lots**  
Charges courantes : **0 €/an en moyenne**  
Procédure en cours : **Non**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : **Sud-est**  
Vitrage : **Double**  
Huisseries : **PVC / bois**  
Assainissement : **Tout à l'égout**