



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,**

46 m<sup>2</sup>

**MONTAUROUX**

**130 000 €**



## REFERENCE

Référence : 539627

## DESCRIPTION

NEYRAT IMMOBILIER – EXCLUSIVITÉ : Découvrez ce charmant appartement de 46 m<sup>2</sup>, parfaitement placé au cœur de Montauroux.

Il offre un séjour lumineux ouvert sur un balcon avec une vue dégagée, une cuisine avec rangements, ainsi qu'une grande chambre de 13m<sup>2</sup> équipée d'un placard intégré. La salle d'eau avec WC complète l'ensemble. À deux pas des commerces et des écoles, et à seulement 15 minutes de l'autoroute.

Quelques rafraîchissements sont à prévoir

Un bien à visiter rapidement.

Parfait pour un premier achat !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1040 à 1440 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

**E** 286 kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 9 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 46 m<sup>2</sup>



2 pièces



1 chambre



1 salle



1 balcon

## SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	45.76 m <sup>2</sup>
Balcon :	5.35 m <sup>2</sup> environ

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	3.2 m <sup>2</sup>
Sejour :	15.7 m <sup>2</sup>
Cuisine :	5.3 m <sup>2</sup>
Degagement :	4 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	13.1 m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec wc :	4.5 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	COIN CUISINE
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Rafrâichissement**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **130 000 €**  
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 bus
- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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