



**Votre conseiller : Gaël SCHMITZER**  
**Callian**  
 108 Chemin de la Grande Vigne  
 83440 CALLIAN  
 g.schmitzer@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 04.94.50.34.36  
 Tél : 07 70 12 61 57  
 www.neyrat-sud.fr



## MAS AUTHENTIQUE ET UNIQUE / 2 HECTARES DE TERRAIN

### REFERENCE

Référence : **540587**

### DESCRIPTION

VOTRE AGENCE NEYRAT IMMOBILIER A LE PLAISIR DE VOUS PROPOSER A FAYENCE, superbe Mas d'environ 310m<sup>2</sup> SUR 19.000M<sup>2</sup> de jardin plat en zone agricole, situé dans un quartier prisé, au calme, sans vis-à-vis, en parfait état avec de beaux volumes sur un magnifique terrain plat comprenant :

En rez-de-jardin : une superbe entrée sous porche et terrasse, un dégagement avec WC suspendu et lave-mains, un vaste salon avec espace bureau donnant sur l'extérieur, une belle cuisine ouverte avec salle à manger, donnant sur une grande terrasse couverte, un cellier / buanderie avec accès à la cave, une grande chambre avec salle de douche et WC.

A l'étage : une belle suite parentale, une chambre avec salle de bain et un WC indépendant.

Le deuxième étage offre une quatrième chambre avec salle d'eau et terrasse privée, offrant un havre de paix personnel avec des vues pittoresques.

En annexes : un grand garage / atelier attenant d'environ 40m<sup>2</sup>, une chaufferie, un chalet en bois, plusieurs abris de jardin ouverts.

Au dessus de la cuisine vous trouverez une chambre d'appoint pour enfants, accessible avec une échelle de meunier.

Idéal pour chevaux et amoureux de la nature avec de nombreux chemins de randonnée à proximité.


### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** 174 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C** 25 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### CONNEXION INTERNET

 DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s  
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### CARACTERISTIQUES



Surface de 250 m<sup>2</sup>



Séjour de 45 m<sup>2</sup>



Terrain de 19000 m<sup>2</sup>



8 pièces



4 chambres



4 salles

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	310 m <sup>2</sup> environ
Dépendances :	150 m <sup>2</sup> environ
Terrasse :	150 m <sup>2</sup> environ

## SURFACES DETAILLEES

Cuisine avec coin repas :	35 m <sup>2</sup>
Buanderie :	15 m <sup>2</sup>
Bureau :	15 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	17 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	40 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	14 m <sup>2</sup>
Grenier :	50 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	8
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	2
Salles d'eau :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Cheminée :	Oui
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chaudière gaz
Caves :	1
Greniers :	1

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	4 000 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	1 695 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Sud
Vitrage :	Double
Assainissement :	Fosse septique

