



**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**  
**MAISON DE CARACTERE**  
**145 m<sup>2</sup>**

**MONTAUX**

**643 000 €**

## REFERENCE

Référence : **541196**

## DESCRIPTION

NEYRAT IMMOBILIER EXCLUSIVITE MONTAUX - En position dominante avec vue panoramique sur l'Estérel et le lac de Saint Cassien, découvrez cette magnifique propriété, situé dans un domaine privé de prestige. Cette villa avec de très belles finitions et prestations se compose : au rez de chaussée, une entrée, un spacieux et lumineux salon séjour avec poêle à bois, plafond cathédrale et poutres apparentes, cuisine équipée, deux chambres, le tout donnant sur une superbe terrasse. Vous trouverez également une salle d'eau avec douche italienne et un WC avec lave mains.

Dans la continuité de la maison, espace bureau avec cuisine.

A l'étage, vous trouverez une mezzanine aménagée en salle de détente ou bureau, deux grandes chambres et une salle de bains avec W.C.

Possibilité de faire de la location saisonnière, en créant un appartement T2.

A l'extérieur, grand garage de 27m<sup>2</sup> et cave à vin enterrée.

Magnifique terrain de 2000 m<sup>2</sup> environ très bien entretenu, arboré et aménagé. Plusieurs places de stationnement.

Secteur calme, recherché et proche de toutes commodités, écoles et commerces.


## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** 178 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 5 kgeq CO2/m2.an

## CONNEXION INTERNET

 DSL : de 20 à 100 Mbit/s  
 Satellite : de 6 à 25 Mbit/s

## CARACTERISTIQUES



**Surface de 145 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 2090 m<sup>2</sup>**



**6 pièces**



**4 chambres**



**2 salles**



**2 terrasses**



**4 stationnements**

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	9.2 m <sup>2</sup>
Sejour :	36.2 m <sup>2</sup>
Cuisine :	10.2 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10.7 m <sup>2</sup>
Séjour avec cuisine ouverte :	23.1 m <sup>2</sup>
Wc avec lave mains :	2.5 m <sup>2</sup>
Séjour avec cuisine ouverte :	22.7 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	4.6 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	13.3 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	14.5 m <sup>2</sup>
Salle de bains avec wc :	4.9 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	10.1 m <sup>2</sup>
Bureau :	10.5 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	4 dont 2 au rez-de-chaussée
Cuisine :	ÉQUIPÉE ET AMÉNAGÉE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL
Caves :	1

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 442 €/an
-----------------	------------

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	643 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur

## COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	160 lots
Charges courantes :	600 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche bus
  - Proche centre commercial
  - Proche collège
  - Proche commerces
  - Proche école primaire
  - Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud
Toiture :	Tuiles naturelles
Couverture :	Tuiles naturelle
Vitrage :	Double
Huisseries :	Aluminium
Assainissement :	Fosse septique