



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

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

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

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

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Taxe foncière : | <b>1 442 €/an</b> |
|-----------------|-------------------|

## INFORMATIONS FINANCIERES

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Prix de vente :       | <b>643 000 €</b>  |
| Honoraires à charge : | <b>du vendeur</b> |

## COPROPRIETE

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

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Style de construction : | <b>Maison individuelle</b>   |
| Construction :          | <b>Maison traditionnelle</b> |
| Exposition :            | <b>Sud</b>                   |
| Toiture :               | <b>Tuiles naturelles</b>     |
| Couverture :            | <b>Tuiles naturelle</b>      |
| Vitrage :               | <b>Double</b>                |
| Huisseries :            | <b>Aluminium</b>             |
| Assainissement :        | <b>Fosse septique</b>        |