



**Votre conseiller : Richard BIDAUD**  
**Callian**  
 108 Chemin de la Grande Vigne  
 83440 CALLIAN  
 r.bidaud@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 04.94.50.34.36  
 Tél : 06 42 65 06 43  
 www.neyrat-sud.fr



## MAISON PROVENCALE INDIVIDUELLE AVEC DOUBLE APPARTEMENTS

### REFERENCE

Référence : **541401**

### DESCRIPTION

Nouveau , NEYRAT IMMOBILIER CALLIAN vous propose en exclusivité cette belle Propriété Provençale sur un terrain plat , clôt et arboré.

Ce bien est composé d'une villa qui comprend deux logements indépendants.

Le premier ouvre sur un couloir qui dessert une grande chambre , salle d'eau et wc séparé , pour arriver sur une grande pièce de vie avec une belle cuisine américaine , un coin salon avec cheminée et une véranda chauffée ouverte sur une terrasse , une grande pergola et un beau spa de nage .

Le second offre l'accès à une cuisine ouverte , le coin repas et le salon ouvert sur une terrasse . Une chambre avec porte fenêtre et salle d'eau complète le RDC .

Un large escalier donne accès à l'étage à 2 grandes chambres et un salle d'eau avec WC .

Un bureau vient compléter ce niveau .

Ce bien dispose de nombreux rangements intérieurs ou extérieurs : une buanderie , cabanes de jardin , un carport double et une cave enterrée.

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

Consommation  
 énergétique

**D** 184 kWhEP/m2.an

Emission de gaz à effet de  
 serre

**B** 7 kgeq CO2/m2.an

DPE ANCIENNE VERSION

### CONNEXION INTERNET

 Fibre : de 2 à 10 Mbit/s

### CARACTERISTIQUES

 Surface de 193 m<sup>2</sup>  Séjour de 28 m<sup>2</sup>

 Terrain de 1682 m<sup>2</sup>  9 pièces

 4 chambres  3 salles

 4 terrasses  6 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	<b>225 m<sup>2</sup> environ</b>
Loi Carrez :	<b>175 m<sup>2</sup></b>
Véranda :	<b>21.06 m<sup>2</sup> environ</b>
Terrasse :	<b>65 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Salon avec veranda :	<b>28 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>6.6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>17.1 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>4.8 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.3 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>6.5 m<sup>2</sup></b>
Rangement :	<b>6.6 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>7.8 m<sup>2</sup></b>

### 2ème maison

Cuisine :	<b>18.2 m<sup>2</sup></b>
Salon séjour :	<b>26.2 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>8.5 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>3.4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>15.4 m<sup>2</sup></b>
Mezzanine :	<b>17.2 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>3.8 m<sup>2</sup></b>
Coin bureau :	<b>10.8 m<sup>2</sup></b>
Terrasse couverte :	<b>19.9 m<sup>2</sup></b>
Combles aménageables :	<b>16.4 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>6.5 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>9</b>
Chambres :	<b>4 dont 7 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>AMERICAINE</b>
Salles d'eau :	<b>3</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe d'habitation :	<b>0 €/an</b>
Taxe foncière :	<b>2 264 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>599 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Charges mensuelles :	<b>0 €/mois</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Transport :	<b>LIGNE BUS CANNES ET ST RAPHAEL</b>
Proche de :	<b>- Proche commerces - Proche école primaire</b>

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Provençal</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Sud</b>
Toiture :	<b>Tuiles canal</b>
Couverture :	<b>Tuile mécanique</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC / bois</b>
Interphone :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>

