



**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 et clôt .

Ce bien est composé d'une villa offre la possibilité de deux logements indépendants pouvant être en usage groupé .

Possibilité d'usage locatif d'une partie de la maison .

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 une belle mezzanine offrant 2 couchages , une grande chambre indépendante et une salle d'eau avec WC

Un bureau vient compléter ce niveau .

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** 131 kWhEP/m2.an









dont émissions de gaz à effet de serre

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

### CONNEXION INTERNET

 Fibre : de 2 à 10 Mbit/s

### CARACTERISTIQUES

- |  |  |
|--|--|
|  Surface de 193 m <sup>2</sup>  |  Séjour de 35.05 m <sup>2</sup> |
|  Terrain de 1682 m <sup>2</sup> |  9 pièces                       |
|  4 chambres                     |  3 salles                       |
|  4 terrasses                    |  6 stationnements               |

## SURFACES PRINCIPALES

Utile : **225 m<sup>2</sup> environ**

Loi Carrez : **175 m<sup>2</sup>**

Véranda : **21.06 m<sup>2</sup> environ**

Terrasse : **65 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Salon avec veranda : **28 m<sup>2</sup>**

Cuisine : **7.1 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **17.3 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau : **4.8 m<sup>2</sup>**

Wc : **1.4 m<sup>2</sup>**

Couloir : **6.4 m<sup>2</sup>**

Rangement : **6.6 m<sup>2</sup>**

Cave : **7.8 m<sup>2</sup>**

2ème maison

Cuisine : **18.2 m<sup>2</sup>**

Salon séjour : **26.9 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **8.6 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau avec wc : **4.8 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **15.6 m<sup>2</sup>**

Mezzanine : **16.3 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau avec wc : **3.3 m<sup>2</sup>**

Coin bureau : **10.8 m<sup>2</sup>**

Terrasse couverte : **19.9 m<sup>2</sup>**

Combles aménageables : **15.9 m<sup>2</sup>**

Buanderie : **6.5 m<sup>2</sup>**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **9**

Chambres : **4 dont 7 au rez-de-chaussée**

Cuisine : **AMERICAINE**

Salles d'eau : **3**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE**

Cheminée : **Oui**

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe d'habitation : **0 €/an**

Taxe foncière : **2 264 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **599 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Charges mensuelles : **0 €/mois**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Transport :

LIGNE BUS CANNES ET ST RAPHAEL

Proche de :

- Proche commerces

- Proche école primaire

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Provençal**

Construction : **Maison traditionnelle**

Exposition : **Sud**

Toiture : **Tuiles canal**

Couverture : **Tuile mécanique**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC / bois**

Interphone : **Oui**

Assainissement : **Fosse septique**





