



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

— A VENDRE —  
**MAISON  
 PROVENCALE  
 INDIVIDUELLE AVEC  
 DOUBLE  
 APPARTEMENTS**

193 m<sup>2</sup> env.

**SEILLANS**

**590 000 €**



**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**

📶 Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s  
 Fibre optique : plus de 1 Gbit/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
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	Ballon thermodynamique/Cumulus électrique

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

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

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	590 000 €
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 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proche commerces</li> <li>• Proche école primaire</li> </ul>

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Provençal
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud
Toiture :	Tuiles canal
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC / bois
Caves :	1
Interphone :	Oui
Assainissement :	Fosse septique







RMaxence@FR83520