



**Votre conseiller : Gaël SCHMITZER**  
**Callian**  
 108 Chemin de la Grande Vigne  
 83440 CALLIAN  
 g.schmitzer@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 04.94.50.34.36  
 Tél : 07 70 12 61 57  
 www.neyrat-sud.fr



## FAYENCE - VILLA AVEC T2 INDEPENDANT - 5000M<sup>2</sup> DE TERRAIN

### REFERENCE

Référence : **543053**

### DESCRIPTION

COUP DE COEUR NEYRAT IMMOBILIER

Nichée dans un environnement résidentiel, entouré par la nature, au calme absolu, jolie propriété aux belles prestations.

En rez-de-jardin : une très belle cuisine équipée dinatoire, un séjour lumineux donnant sur une belle terrasse, et une chambre parentale en suite.

En étage : 3 jolies chambres, un bureau et une salle d'eau

Un atout supplémentaire pour recevoir la famille, les amis, ou une location saisonnière pouvant générer des revenus supplémentaires :

Un appartement indépendant, totalement équipé, comprenant un salon, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de douche et un WC.

Terrain d'environ 5000m<sup>2</sup> complanté de nombreuses essences d'arbres fruitiers, garantissant une belle intimité.

Belle qualité de vie en perspective !

Villa en parfait état, système de chauffage performant, climatisation gainée air zone, poêle Jôtul, assainissement aux normes,

### CARACTERISTIQUES


### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**B** 76 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 2 kgeq CO2/m2.an

### CONNEXION INTERNET

 Fibre : plus de 1 Gbit/s

## SURFACES PRINCIPALES

Dépendances : **33 m<sup>2</sup> environ**

Terrasse : **20 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Buanderie : **14.8 m<sup>2</sup>**

Wc : **1.7 m<sup>2</sup>**

Cuisine : **21.5 m<sup>2</sup>**

Salon : **29.5 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **11.7 m<sup>2</sup>**

Salle de douche : **5 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau avec wc : **3.6 m<sup>2</sup>**

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

Chambre 2 : **11.4 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **11.6 m<sup>2</sup>**

Chambre 4 : **11 m<sup>2</sup>**

Appartement 2 pieces : **33 m<sup>2</sup>**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **7**

Chambres : **6 dont 2 au rez-de-chaussée**

Dressings : **2**

Cuisine : **EQUIPEE**

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **2**

Chauffage : **INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE**

Cheminée : **Oui**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 700 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **675 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

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

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche collège

- Proche commerces

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : **Sud**

Construit en : **2001**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Assainissement : **Fosse septique**



