



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

– A VENDRE –  
**FAYENCE - VILLA  
 AVEC T2  
 INDEPENDANT -  
 5000M<sup>2</sup> DE TERRAIN**

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

FAYENCE

**645 000 €**



**REFERENCE**

Référence : **543053**

**DESCRIPTION**

NOUVEAUTE 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,

**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 optique : plus de 1 Gbit/s

**CARACTERISTIQUES**

- |   |  |
|---|--|
|  Surface de 167 m <sup>2</sup> |  Terrain de 5008 m <sup>2</sup> |
|  7 pièces                      |  6 chambres                     |
|  3 salles                      |  1 terrasse                     |

## SURFACES PRINCIPALES

Dépendances :	<b>33 m<sup>2</sup> environ</b>
Terrasse :	<b>20 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Buanderie :	<b>14.8 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.7 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>21.5 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>29.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11.7 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>5 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>3.6 m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>6.4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>11.4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>11.6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>11 m<sup>2</sup></b>
Appartement 2 pieces :	<b>33 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>7</b>
Chambres :	<b>6 dont 2 au rez-de-chaussée</b>
Dressings :	<b>2</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>1 700 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>645 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	
• Proche collègue	
• Proche commerces	

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Sud</b>
Construit en :	<b>2001</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>





