



**Votre conseiller : Marco DAS NEVES**

**Callian**

108 Chemin de la Grande Vigne

83440 CALLIAN

✉ m.dasneves@neyrat-immobilier.fr

☎ 04.94.50.34.36

☎ 06 88 70 78 33

🌐 www.neyrat-sud.fr

– A VENDRE –  
**VILLA PLAIN-PIED 4  
 CHAMBRES /GARAGE  
 /GRAND TERRAIN**

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

**TANNERON**

**652 000 €**



**REFERENCE**

Référence : **544317**

**DESCRIPTION**

NEYRAT IMMOBILIER vous propose : Dans un environnement privilégié, au cœur des collines de Tanneron, cette charmante villa de 105M<sup>2</sup> plain-pied offre une vue imprenable sur le massif de l'Estérel.

Implantée sur un terrain d'environ 3 580 m<sup>2</sup>, la propriété bénéficie d'un cadre de vie rare, alliant calme, intimité et immersion totale dans la nature, situé à quelques minutes de Montauroux et du Tignet.

Elle se compose d'un séjour lumineux ouvert sur l'extérieur, d'un coin cuisine, de trois chambres dont une suite parentale avec salle de bains, d'un bureau pouvant être transformé en chambre, d'une salle d'eau avec WC, d'un WC indépendant ainsi que de plusieurs espaces de rangement.

Les extérieurs proposent une agréable terrasse idéale pour profiter des beaux jours, une superbe piscine avec sa plage, un cabanon en bois et un vaste terrain arboré de plus de 32 oliviers.

Un double garage d'environ 34 m<sup>2</sup> vient compléter ce bien.

**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

**D** **186** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** **7** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**CONNEXION INTERNET**



Cuivre DSL : moins de 0,5 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

**CARACTERISTIQUES**



Surface de 105 m<sup>2</sup>



Terrain de 3585 m<sup>2</sup>



5 pièces



4 chambres



2 salles



1 terrasse



Piscine



6 stationnements

## SURFACES DETAILLEES

Salon séjour :	<b>32.8 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>12.2 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.2 m<sup>2</sup></b>
Dressing :	<b>0.6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>12.1 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>4.4 m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>8.3 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche + wc :	<b>4.4 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>6.4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>9.4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>10 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>2.4 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>5</b>
Chambres :	<b>4 dont 4 au rez-de-chaussée</b>
Dressings :	<b>1</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>1 685 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>652 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	
• Proche bus	
• Proche centre commercial	
• Proche centre-ville	
• Proche collège	
• Proche commerces	
• Proche école primaire	

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Maison individuelle</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Sud-est</b>
Toiture :	<b>Tuiles naturelles</b>
Couverture :	<b>Tuiles naturelle</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>