



**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 –  
**Investissement,**  
 75 m<sup>2</sup> env.  
**MONTAUROUX**

**267 000 €**



**REFERENCE**

Référence : **545671**

**DESCRIPTION**

À MONTAUROUX – Au cœur d'un village provençal entre mer et montagne.

Charmante maison de village avec tropéziennne ET deux entrées indépendantes !

Accessible en voiture avec possibilité de stationner devant pour décharger facilement les courses, parkings publics à proximité immédiate.

À environ 1h de Nice et 30 minutes de la mer, cette maison d'environ 75 m<sup>2</sup> allie charme et confort moderne dans un environnement recherché.

Traversante, lumineuse et en excellent état, elle ne nécessite aucun travaux : vous n'avez plus qu'à poser vos valises.

Dès l'entrée, une agréable pièce de vie avec cuisine ouverte équipée invite à la convivialité.

À l'étage, une première chambre avec salle d'eau et WC.

Au dernier niveau, un salon indépendant ou suite parentale avec salle d'eau et WC, offrant confort et intimité.

Chaque niveau profite d'une vue remarquable.

Enfin, une superbe tropéziennne vous dévoile une vue panoramique à 360° à couper le souffle.

**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

**C** **139** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** **4** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**CONNEXION INTERNET**



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

**CARACTERISTIQUES**



**Surface de 75 m<sup>2</sup>**



**4 pièces**



**2 chambres**



**2 salles**



**1 terrasse**

## SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	<b>73.5 m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>3 m<sup>2</sup> environ</b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>CUISINE OUVERTE</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Ballon</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>610 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>267 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche centre-ville
  - Proche collège
  - Proche commerces
  - Proche école primaire

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Traversant est-ouest</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>



