

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 —

MAISON 4 CHAMBRES, PISCINE; GARAGE,TERRAIN

130 m² env.

CALLIAN

529 000 €



REFERENCE

Référence : **546491**

DESCRIPTION

EXCLUSIVITÉ NEYRAT IMMOBILIER – CALLIAN
Découvrez cette villa de plain-pied d'environ 130 m², idéalement située dans un quartier calme et recherché de Callian.

Baignée de lumière grâce à ses nombreuses ouvertures, elle se compose d'une entrée, d'un vaste salon-séjour avec poêle à bois, d'une cuisine équipée, L'espace nuit comprend également quatre chambres, dont une suite parentale avec sa salle d'eau , une salle de bains avec douche et un WC indépendant.

Vous apprécierez ses beaux volumes et son ouverture sur l'extérieur avec une large terrasse exposée plein sud, idéale pour profiter des beaux jours.

Un garage avec cellier d'environ 28 m², communiquant avec la maison et disposant de nombreux rangements, complète ce bien.

À l'extérieur, vous profiterez d'un superbe terrain clos et arboré d'environ 1 200 m², agrémenté d'arbres fruitiers, d'une belle piscine et de plusieurs espaces terrasses propices à la détente.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C **125** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A **4** kgeq CO2/m2.an

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 130 m²**
- **Terrain de 1200 m²**
- **5 pièces**
- **4 chambres**
- **2 salles**
- **2 terrasses**
- **Piscine**
- **4 stationnements**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**1.4 m²**
Salle a manger :	**32.7 m²**
Wc :	**1.4 m²**
Chambre 1 :	**9.2 m²**
Chambre 2 :	**12.4 m²**
Chambre 3 :	**15.5 m²**
Salle d'eau :	**6 m²**
Salle de bains et de douche :	**6.7 m²**
Degagement :	**3.7 m²**
Cuisine :	**11.4 m²**
Sejour :	**14 m²**
Chambre 4 :	**12.1 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**5**
Chambres :	**4 dont 4 au rez-de-chaussée**
Dressings :	**1**
Cuisine :	**CUISINE OUVERTE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Cumulus électrique**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**1 643 €/an**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**529 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Maison individuelle**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Exposition :	**Sud**
Toiture :	**Tuiles naturelles**
Couverture :	**Tuiles naturelle**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Assainissement :	**Tout à l'égout**