



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 m<sup>2</sup> env.

CALLIAN

**529 000 €**



**REFERENCE**

Référence : **546491**

**DESCRIPTION**

EXCLUSIVITÉ NEYRAT IMMOBILIER – CALLIAN  
Découvrez cette villa de plain-pied d'environ 130 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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/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

**CARACTERISTIQUES**



Surface de 130 m<sup>2</sup>



Terrain de 1200 m<sup>2</sup>



5 pièces



4 chambres



2 salles



2 terrasses



Piscine



4 stationnements

## SURFACES DETAILLEES

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

## 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 collègue
- 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