

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 EN PIERRES / GARAGE VUE PANORAMIQUE

110 m²

MONTAUROUX

510 000 €



REFERENCE

Référence : **551491**

DESCRIPTION

MONTAUROUX – NEYRAT IMMOBILIER vous propose en exclusivité

Dans un secteur résidentiel recherché et au calme, à proximité du lac de Saint-Cassien, découvrez cette magnifique villa en grande partie en pierres, pleine de charme, implantée sur un beau terrain boisé, entretenu et clôturé de 2 850 m². Baignée de lumière, elle bénéficie d'une superbe vue panoramique et de plusieurs terrasses permettant de profiter pleinement de son environnement.

D'une surface d'environ 110 m² habitables, répartis sur deux niveaux, elle se compose au niveau principal d'un porche, une belle entrée, d'une cuisine avec cellier attenant (non compris dans la surface habitable), d'un salon-séjour avec cheminée et grandes baies vitrées ouvrant sur une véranda fermée de 15 m², de deux chambres, d'une salle de bains, d'un WC indépendant et de rangements.

La propriété dispose également d'un grand garage, de 43 m² de dépendances non chauffées avec cave à vin, d'un abri voiture, d'un spacieux abri bois et d'un cabanon.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

E **253** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

E **57** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

Surface de 110 m²
Terrain de 2850 m²
5 pièces
4 chambres
2 salles
3 terrasses
6 stationnements

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	**43 m² environ**
Loi Carrez :	**107.73 m²**
Véranda :	**15.48 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Hall d'entrée :	**7.9 m²**
Salon :	**30.6 m²**
Cuisine :	**8.9 m²**
Cuisine :	**1.3 m²**
Wc avec lave mains :	**1.3 m²**
Couloir :	**3 m²**
Salle de bains :	**6.1 m²**
Chambre 1 :	**12.2 m²**
Chambre 2 :	**14.7 m²**
Chambre 3 :	**11.1 m²**
Chambre 4 :	**9.6 m²**
Salle d'eau :	**2.4 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**5**
Chambres :	**4 dont 2 au rez-de-chaussée**
Cuisine :	**COIN CUISINE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**1**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/FUEL + BOIS**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/FUEL**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**1 366 €/an**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**484 515 € hors honoraires**
Prix de vente :	**510 000 € honoraires inclus**
Honoraires à charge :	**de l'acquéreur 5.26 % TTC**

COPROPRIETE

Statut :	**Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de :	**160 lots**
Charges courantes :	**660 €/an en moyenne**
Procédure en cours :	**Non**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
- Proche bus
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche sortie autoroute

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Maison individuelle**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Construit en :	**1970**
Toiture :	**Tuiles naturelles**
Couverture :	**Tuiles naturelle**
Vitrage :	**Simple**
Huisseries :	**Bois**
Caves :	**1**
Assainissement :	**Fosse septique**