

Votre conseiller : Ghislaine MARTINEAU  
 Callian  
 108 Chemin de la Grande Vigne  
 83440 CALLIAN  
 Email : g.martineau@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 0494503436  
 Tél mobile : 06.20.80.42.44  
 www.neyrat-sud.fr



## Bergerie Montauroux parc 3 hectares et demi

### RÉFÉRENCE

Référence : **512605**

### DESCRIPTION

Montauroux proche Lac dans un écrin de verdure de plus de 3 hectares, ancienne bergerie rénovée avec goût.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### CLASSE ÉNERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** 165 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 5 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### CARACTÉRISTIQUES

 Surface de 130 m <sup>2</sup>	 Séjour de 40 m <sup>2</sup>
 Terrain de 35000 m <sup>2</sup>	 4 pièces
 3 chambres	 2 salle des bain/eau
 2 terrasses	 21 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

Dépendances : **40 m<sup>2</sup> environ**

Terrasse : **100 m<sup>2</sup> environ**

Une remise de 30 m<sup>2</sup> cadastrée est en cours de rénovation et transformation en T2

Un chalet de jardin bien équipée, avec salle d'eau WC et clim existe dans le jardin.

Une demande de travaux pour agrandissement 3ème chambre est en cours. Le gros oeuvre va commencer.

Celle ci a été accordée avec obligation de réaliser un bassin de rétention de 12 m de long (revêtement béton donc piscine...) et un autre bassin qui va être une bassin agrément ( grande fontaine).

La propriété est alimentée par eau de ville + 1 forage à 83 mètres.

En cas d'incendie, tout peut être reconstruit (la fameuse pastille...)

## AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Principal revêtement de sol : **Pierre naturelle**

Chauffage : **INDIVIDUEL/BOIS +**

Cheminée : **oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Année de rénovation : **2022**

## IMPÔTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **700 euros/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

## INFORMATIONS FINANCIÈRES

Prix de vente : **1 575 000 euros**

Honoraires à charge : **du vendeur**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche bus
- Proche centre commercial
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche sortie autoroute

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Style de construction : **Maison de caractère**

Construction : **Maison traditionnelle**

Exposition : **Sud-ouest**

Toiture : **Tuiles naturelles**

Couverture : **Tuiles naturelle**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **Aluminium**

Assainissement : **Fosse septique**





