



Votre conseiller : Marco DAS NEVES  
**Callian**  
 108 Chemin de la Grande Vigne  
 83440 CALLIAN  
 Email : m.dasneves@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 0494503436  
 Tél mobile : 06 88 70 78 33  
 www.neyrat-sud.fr



**A VENDRE  
 MAISON  
 80 m<sup>2</sup> env.**

**LES ADRETS DE L ESTEREL**

**465 000 euros**

**RÉFÉRENCE**

Référence : **519269**

**DESCRIPTION**

LES ADRETS DE L'ESTEREL, vue panoramique sur la baie de CANNES et l'Estérel, découvrez cette maison individuelle en position dominante, de 80 m<sup>2</sup> environ.

Elle est composée d'un salon/ séjour avec cheminée donnant sur une spacieuse véranda fermée qui invite à la détente, une cuisine, deux chambres, buanderie, W.C indépendant, salle de bains avec W.C . Belle luminosité, magnifique vue mer.

A l'extérieur, vous trouverez un espace sous-sol ouvert de 60m<sup>2</sup> pouvant être aménagé en habitation indépendante.

Terrain de 780m<sup>2</sup> environ clôturé et arboré.

Travaux à prévoir, proche des commerces, écoles, accès autoroute rapide.

A découvrir sans tarder, beaucoup de potentiel.

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**

**D** 241 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 7 kgeq CO2/m2.an

**CARACTÉRISTIQUES**

-  **Surface de 80 m<sup>2</sup>**
-  **Terrain de 753 m<sup>2</sup>**
-  **4 pièces**
-  **2 chambres**
-  **1 salle de bain/eau**
-  **1 terrasse**
-  **2 stationnements**

## AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

Cuisine :	<b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/BOIS +</b>
Cheminée :	<b>oui</b>
Climatisation :	<b>oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPÔTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe d'habitation :	<b>1 372 euros/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Gros travaux</b>

## INFORMATIONS FINANCIÈRES

Prix de vente :	<b>441 764 euros hors honoraires</b>
Prix de vente :	<b>465 000 euros honoraires inclus</b>
Honoraires à charge :	<b>de l'acquéreur 5 % TTC</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche bus
- Proche centre-ville
- Proche collègue
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche sortie autoroute

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Style de construction :	<b>Maison individuelle</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Sud-est</b>
Construit en :	<b>1987</b>
Toiture :	<b>Tuiles naturelles</b>
Couverture :	<b>Tuiles naturelle</b>
Vitrage :	<b>Simple</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>