

## Villa de caractère de plain-pied avec piscine garage grand terrain au calme absolu proche village



## INFORMATION

Ville:	Montauroux
Département:	Var
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	142 m <sup>2</sup>
Terrain:	6100 m <sup>2</sup>

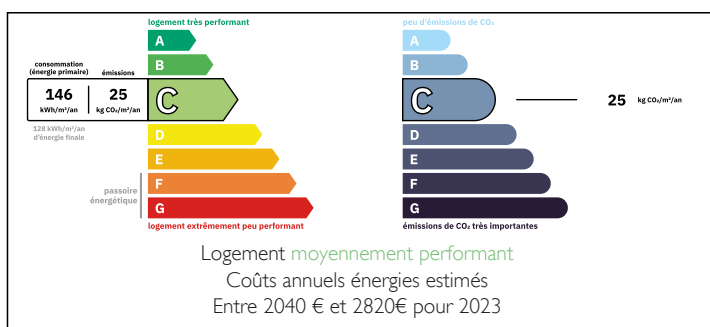
## RÉSUMÉ

Découvrez cette villa de 2001 de plain-pied de 142 m<sup>2</sup> sur un terrain de 6 100 m<sup>2</sup> sans vis à vis, entièrement clos, dans une impasse au calme, à proximité du village et de l'autoroute, avec

- 4 chambres dont 2 grandes avec salle d'eau privative et 2 séparées, dont une indépendante – idéal gîte ou chambre d'hôtes
- salon/séjour cathédrale lumineux avec poutres apparentes et insert bois
- cuisine semi-ouverte équipée
- mezzanine : coin cocooning, bibliothèque ou salle de jeux
- piscine 9 m par 4,5 m, arrosage automatique, chalet de jardin en bois
- garage automatisé, cellier, grenier aménageable
- Équipements pratiques : panneaux solaires (12 000 €/an), véranda, potager, arbres fruitiers, éclairage extérieur, portail automatisé

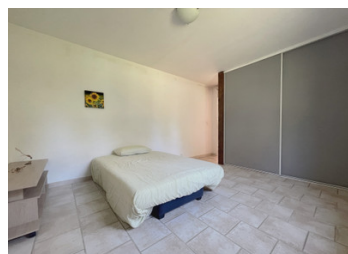
Les +: Calme absolu en impasse, charme et volumes : plafonds boisés, poutres, doubles génoises, proche

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Villa de caractère à Montauroux – Calme absolu et plain-pied

Située dans un secteur privilégié de Montauroux, au calme absolu, dans une impasse, sans vis à vis et proche du village et de l'entrée d'autoroute, cette villa de plain-pied offre un cadre de vie rare et lumineux sur un terrain de 6 100 m<sup>2</sup> entièrement clôturé et sécurisé.

Caractéristiques principales :

Surface habitable : généreuse avec de beaux volumes

-4 chambres dont :

2 grandes chambres principales, l'une avec salle d'eau privative

2 chambres séparées par une porte avec salle de bain, dont une accessible indépendamment de l'extérieur – idéale pour un gîte, une chambre d'hôtes ou un espace pour ados

-Salon / Séjour / Salle à manger : très lumineux, avec plafonds cathédrale, poutres apparentes en bois, insert à bois et accès direct à la terrasse et à la piscine

-Cuisine : semi-ouverte, équipée, conviviale

-Mezzanine : coin cocooning parfait pour bibliothèque, salle de jeux ou espace sport

-Toilettes : invités à l'entrée

-Garage : avec porte automatisée et cellier, et nombreux parkings

-Piscine : 9 m par 4,5 m, avec arrosage automatique et chalet de jardin en bois

-Extérieur : pergola, potager prêt à planter, arbres fruitiers, éclairage extérieur, terrain entièrement clos avec grillage rigide et nouveau portail automatisé

-Équipements : panneaux solaires générant environ 2 000 € par an, véranda, vide sanitaire complet

Atouts :

Calme absolu dans un secteur privé, impasse sécurisée

Beaux volumes et caractère grâce aux plafonds boisés, poutres et doubles génoises

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2000 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES