



VENTE

1 149 000 EUR

Maison - Menton - 200 m2

Menton 06500

200 m2	4	7	1	3	250 ar	3
SURFACE	CHAMBRES	PIECES	SDB	SDD	TERRAIN	EMPL. EXT.S

DESCRIPTION

À seulement quelques minutes de Menton et des plages, découvrez cette propriété de caractère rare et préservée, nichée au cœur d'un magnifique environnement naturel. Implantée sur un exceptionnel terrain d'environ 25 000 m², cette maison d'environ 190 m² habitables offre un cadre de vie privilégié, alliant charme, intimité, espace et nature, à proximité immédiate de la Côte d'Azur. Une maison chaleureuse et pleine de caractère. La propriété s'organise sur deux niveaux. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un agréable salon-séjour avec cheminée, une grande cuisine équipée avec sellier, ainsi qu'une véranda largement ouverte sur la verdure, véritable prolongement des espaces de vie vers la nature. Une chambre et une salle de douche avec WC complètent ce niveau. À l'étage, la maison propose une suite parentale avec salle de bains, deux autres chambres disposant chacune de leur salle de douche, un espace bureau ainsi qu'une buanderie. L'ensemble bénéficie de nombreux espaces de rangement grâce à une grande cave et un grenier. Un domaine de 2,5 hectares. Le véritable atout de cette propriété réside dans son vaste terrain de 25 000 m², offrant un environnement exceptionnellement calme et verdoyant. La propriété est agrémentée de nombreux arbres fruitiers et bénéficie d'un accès direct permettant le stationnement de plusieurs véhicules. Une belle piscine vient compléter cet ensemble et invite à profiter pleinement des beaux jours dans un cadre préservé, à l'abri des regards. La présence d'un forage et de panneaux solaires apporte également une dimension pratique et énergétique particulièrement appréciable. Un emplacement privilégié. Tout en offrant le sentiment d'être au cœur de la nature, la propriété reste facilement accessible : Menton et son centre-ville à environ 15 minutes en voiture. Les plages à proximité. Commerces et supermarchés. Écoles. Transports en commun. Une propriété rare sur le marché. Avec son terrain exceptionnel de 2,5 hectares, sa piscine, son environnement naturel, ses arbres fruitiers et sa proximité de Menton, cette propriété s'adresse à ceux qui recherchent un lieu de vie authentique, confidentiel et privilégié, tout en restant à proximité de la Côte d'Azur. Un bien de caractère rare, idéal pour les amoureux de nature souhaitant profiter d'un environnement exceptionnel à deux pas de Menton.

INFORMATIONS

Type	Maison
Transaction	Vente
Etat	Libre
Orientation	Sud-Ouest
Reference	#20086493

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Echelle luxembourgeoise (kWh/m²/an) de A+ (tres economie) a I (tres energivore)

A+	<= 25 kWh/m²/an
A	26 - 50 kWh/m²/an
B	51 - 75 kWh/m²/an
C	76 - 125 kWh/m²/an
D	126 - 175 kWh/m²/an
E	176 - 250 kWh/m²/an
F	251 - 350 kWh/m²/an
G	351 - 500 kWh/m²/an
H	501 - 700 kWh/m²/an
I	> 700 kWh/m²/an

D	CLASSE DU BIEN 126 - 175 kWh/m²/an
----------	---

LOCALISATION



Menton 06500

Scannez-moi !

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	2 873 EUR
3,50 %	3 351 EUR
4,00 %	3 830 EUR

Estimation brute - charges non comprises, ni déduites.

EQUIPEMENTS

Terrasse	Jardin
3 Empl. extérieurs	

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 1 149 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	80 430 €	80 430 €	80 430 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 80 000 €
Droits nets dus a l'Etat	80 430 €	40 430 €	430 €
Honoraires notaire (HT)	2 299 €	2 299 €	2 299 €
TVA 17 % sur honoraires	391 €	391 €	391 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	83 670 €	43 670 €	3 670 €
En % du prix	7,28 %	3,80 %	0,32 %
PRIX + FRAIS	1 232 670 €	1 192 670 €	1 152 670 €

Bellegen Akt : credit d'impot de 40 000 € par acquereur, utilisable une seule fois, sous condition d'affectation a la residence principale. Estimation indicative - le decompte definitif est etabli par le notaire.

FINANCEMENT - PRET HYPOTHECAIRE

Apport personnel (20 %)	229 800 €
Montant emprunte	919 200 €
Duree	25 ans
Taux d'interet (fixe)	3,50 %
MENSUALITE ESTIMEE	4 602 €/mois
Interets totaux	461 320 €
Cout total du credit	1 380 520 €

MENSUALITE SELON DUREE ET TAUX

DUREE	3,00 %	3,50 %	4,00 %
15 ans	6 348 €	6 571 €	6 799 €
20 ans	5 098 €	5 331 €	5 570 €
25 ans	4 359 €	4 602 €	4 852 €
30 ans	3 875 €	4 128 €	4 388 €

Mensualite hors frais de dossier et assurance solde restant du. Apport constant de 20 % du prix.

AMORTISSEMENT DU CREDIT

APRES	TOTAL VERSE	CAPITAL REMBOURSE	INTERETS PAYES	CAPITAL RESTANT	PART INTERETS
1 ans	55 221 €	23 422 €	31 799 €	895 778 €	57,6 %
5 ans	276 104 €	125 743 €	150 361 €	793 457 €	54,5 %
10 ans	552 208 €	275 495 €	276 712 €	643 705 €	50,1 %
15 ans	828 312 €	453 842 €	374 470 €	465 358 €	45,2 %
20 ans	1 104 416 €	666 243 €	438 173 €	252 957 €	39,7 %
25 ans	1 380 520 €	919 200 €	461 320 €	0 €	33,4 %

Lecture : la part des interets dans les mensualites decroit avec le temps. Un remboursement anticipé est donc d'autant plus rentable qu'il intervient tot dans la duree du pret.

COUT TOTAL DE L'OPERATION

PRIX DU BIEN
1 149 000 €

FRAIS D'ACQUISITION
3 670 €

INTERETS DU CREDIT
461 320 €

COUT TOTAL
1 613 989 €

Liquidites necessaires a la signature (apport 229 800 € + frais 3 670 €) :

233 470 €

Cout total = prix + frais d'acquisition + interets sur 25 ans, au taux de 3,50 % et avec un apport de 20 %.

Simulations indicatives etablies au 23/08/2026 sur la base du prix affiche. Elles ne constituent ni une offre de credit, ni un conseil fiscal, ni un engagement contractuel. Le taux definitif depend du profil de l'emprunteur ; le decompte des frais d'acquisition est etabli par le notaire.