



**Votre conseiller : Isabelle LAMBORAY**  
**Saint Raphael**  
 40 place Couillet  
 83700 ST RAPHAEL  
 Email : [i.lamboray@neyrat-immobilier.fr](mailto:i.lamboray@neyrat-immobilier.fr)  
 Tél : 04.94.95.65.10  
 Tél mobile : 07 81 63 59 61  
[www.neyrat-sud.fr](http://www.neyrat-sud.fr)



**A VENDRE**  
**T3 rénové dans les golfs**  
**58.31 m<sup>2</sup>**

**ST RAPHAEL**  
**VALESCURE**

**345 000 €**

#### REFERENCE

Référence : **528344**

#### DESCRIPTION

Magnifique T3 en dernier étage d'environ 58m<sup>2</sup> dans une résidence avec piscine dans les golfs de Valescure, cet appartement entièrement rénové au calme absolu avec une vue dégagée sur la verdure et le golf. pièce de vie lumineuse belle terrasse. parking privé.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 660 à 950 euros (année 2023).

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)

#### CARACTERISTIQUES

 <b>2ème étage</b>	 <b>Surface de 58.31 m<sup>2</sup></b>
 <b>Séjour de 25.42 m<sup>2</sup></b>	 <b>3 pièces</b>
 <b>2 chambres</b>	 <b>1 salle</b>
 <b>1 terrasse</b>	 <b>Piscine</b>
 <b>1 stationnement</b>	

#### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** 177 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 5 kgeq CO2/m2.an

## SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	<b>58.31 m<sup>2</sup></b>
Balcon :	<b>17.95 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	<b>8.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>9.7 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>10.4 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.3 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>3.1 m<sup>2</sup></b>
Balcon :	<b>utile : 18 m<sup>2</sup></b>
Balcon :	<b>utile : 2.8 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>AMERICAINE</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Année de rénovation :	<b>2020</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>1 222 €/an</b>
Dernière AG :	<b>19/06/2023</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>345 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
PROVISION EAU FROIDE DANS LES CHARGES	

## COPROPRIETE

Copropriété de :	<b>1 lots</b>
Charges courantes :	<b>3 120 €/an en moyenne</b>

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

Proche de :	
- Proche centre commercial	
- Proche centre-ville	
- Proche hôpital	

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Ouest</b>
Construit en :	<b>1980</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Aluminium</b>
Dernier étage :	<b>Oui</b>
Digicode :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>



