

Votre conseiller : Isabelle LAMBORAY
Saint Raphael
40 place Coullet
83700 ST RAPHAEL
i.lamboray@neyrat-immobilier.fr
04.94.95.65.10
07 81 63 59 61
www.neyrat-sud.fr

— A VENDRE —

VILLA BELLE EPOQUE

284.98 m² env.

ST RAPHAEL - NOTRE DAME

4 900 000 €



REFERENCE

Référence : **529628**

DESCRIPTION

Rare sur le secteur, cette villa Belle Époque située dans le quartier résidentiel Notre-Dame à Saint-Raphaël offre un cadre de vie élégant et chargé d'histoire. Nichée au cœur d'un jardin verdoyant, la propriété profite d'un emplacement privilégié à quelques pas des plages, du centre-ville et de la gare.

La maison, empreinte d'histoire, s'ouvre sur un spacieux hall d'entrée qui distribue les pièces de réception. La cuisine dinatoire, fermée, est complétée par une arrière-cuisine. La salle à manger et le salon, baignés de lumière, s'ouvrent sur la terrasse et le jardin.

Au premier étage, trois grandes chambres offrent des volumes généreux et une belle hauteur sous plafond caractéristique des demeures anciennes. Un boudoir, pièce supplémentaire à usage polyvalent. Une salle de bains et des toilettes complètent cet étage, tandis qu'un grenier à aménager permet d'envisager des extensions ou des aménagements selon vos besoins.

Un double garage et une maison de gardien attenante, complètent ce bien.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

E **234** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

E **65** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 284.98 m²**
- **Terrain de 19570 m²**
- **6 pièces**
- **5 chambres**
- **3 salles**
- **1 terrasse**
- **Piscine**
- **Vue sur la mer**
- **7 stationnements**

SURFACES DETAILLEES

Entrée réception :	**17.9 m²**
Salon :	**29.1 m²**
Sejour :	**27.3 m²**
Degagement :	**6.6 m²**
Wc :	**2.8 m²**
Bureau :	**10.4 m²**
Cuisine :	**15.6 m²**
Buanderie :	**15.6 m²**
Wc :	**3 m²**
Chambre 1 :	**13.8 m²**
Chambre 2 :	**18.3 m²**
Dressing :	**6.4 m²**
Chambre 3 :	**24.7 m²**
Salle d'eau :	**11.8 m²**
Degagement :	**9.7 m²**
Grenier :	**22 m²**
Maison d'été :	**50 m²**
Garage :	**utile : 34.9 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**6**
Chambres :	**5 dont 2 au rez-de-chaussée**
Cuisine :	**SIMPLE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**2**
Principal revêtement de sol :	**Parquet**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/FUEL**
Cheminée :	**Oui**
Greniers :	**2**

6 pièces principales au premier étage auxquels s'ajoutent une cuisine, une suite avec dressing et salle de bains avec WC, une autre chambre avec salle d'eau et le premier étage avec 2 chambres un grands palier et un grenier aménageable.

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**4 000 €/an**
Travaux à prévoir :	**Gros travaux**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**4 655 000 € hors honoraires**
Prix de vente :	**4 900 000 €**
	honoraires inclus
Honoraires à charge :	**de l'acquéreur 5 % TTC**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
- Proche centre-ville
- Proche gare
- Proche mer

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Bourgeoise**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Exposition :	**Nord-est / sud-ouest**
Construit en :	**1923**
Toiture :	**Tuiles naturelles**
Couverture :	**Tuiles naturelle**
Vitrage :	**Simple et double**
Huisseries :	**PVC / bois**
Caves :	**1**
Assainissement :	**Tout à l'égout**








