



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



A VENDRE  
 VILLA BELLE EPOQUE  
 284.98 m<sup>2</sup> 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



234 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



65 kgeq CO2/m2.an

## CONNEXION INTERNET



DSL : de 20 à 100 Mbit/s

Satellite : de 6 à 25 Mbit/s

## CARACTERISTIQUES



Surface de 284.98 m<sup>2</sup>



Terrain de 19570 m<sup>2</sup>



6 pièces



5 chambres



3 salles



1 terrasse



Piscine



Vue sur la mer



7 stationnements

## SURFACES DETAILLEES

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

## 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
Caves :	1
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
Assainissement :	Tout à l'égout

