



**Votre conseiller : Vanessa FONTAINE**  
**Saint Raphael**  
 40 place Couillet  
 83700 ST RAPHAEL  
 v.fontaine@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 04.94.95.65.10  
 Tél : 06 72 32 36 95  
 www.neyrat-sud.fr



**A VENDRE**  
**VILLA**  
**200 m<sup>2</sup> env.**

**ST RAPHAEL**

**760 000 €**

#### REFERENCE

Référence : **534466**

#### DESCRIPTION

À vendre : Charmante villa à Saint-Raphaël  
 Située dans l'un des quartiers les plus recherchés de Saint-Raphaël, cette splendide villa traditionnelle de plus de 200 m<sup>2</sup> vous offre un cadre de vie paisible, tout en étant à proximité de toutes les commodités. Nichée sur un terrain de 900 m<sup>2</sup> agrémenté d'une piscine de 5x10 m, cette propriété est un véritable havre de paix.  
 Vous serez accueilli par un hall qui s'ouvre sur un séjour spacieux, idéal pour profiter de moments conviviaux en famille ou entre amis. La cuisine fonctionnelle, deux chambres confortables, une salle d'eau moderne et des WC séparés complètent cet espace de vie harmonieux. Le rez-de-chaussée dispose d'un agencement similaire, offrant également un séjour généreux, une cuisine pratique et deux autres chambres, parfaites pour accueillir vos proches.  
 À l'étage, Une belle chambre avec un dressing et une salle d'eau viennent parfaire cette villa. Dépendances. Le vaste terrain vous permet de profiter d'un extérieur calme et verdoyant, idéal pour des moments de détente. La proximité immédiate des plages et des commerces locaux fait de cette villa une opportunité à ne pas manquer pour ceux qui recherchent un cadre de vie idyllique sur la Côte d'Azur.

#### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**B** 85 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 2 kgeq CO2/m2.an

#### CONNEXION INTERNET

 Fibre : plus de 1 Gbit/s  
 DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s

#### CARACTERISTIQUES

-  Surface de 200 m<sup>2</sup>
-  6 pièces
-  5 chambres
-  2 terrasses
-  Piscine
-  1 stationnement

## SURFACES DETAILLEES

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Entree :               | 12.2 m <sup>2</sup>         |
| Chambre 1 :            | 12.4 m <sup>2</sup>         |
| Chambre 2 :            | 15.3 m <sup>2</sup>         |
| Cuisine :              | 11.2 m <sup>2</sup>         |
| Sejour :               | 36 m <sup>2</sup>           |
| Wc :                   | 1.2 m <sup>2</sup>          |
| Salle d'eau :          | 4.7 m <sup>2</sup>          |
| Terrasse :             | utile : 11.5 m <sup>2</sup> |
| Palier :               | 4.3 m <sup>2</sup>          |
| Chambre 3 :            | 6.7 m <sup>2</sup>          |
| Bureau :               | 11.4 m <sup>2</sup>         |
| Chambre 4 :            | 22.2 m <sup>2</sup>         |
| Grenier :              | utile : 12.1 m <sup>2</sup> |
| Salle d'eau avec wc :  | 3.7 m <sup>2</sup>          |
| Palier :               | 4.7 m <sup>2</sup>          |
| Degagement :           | 6.2 m <sup>2</sup>          |
| Garage :               | utile : 24.5 m <sup>2</sup> |
| Buanderie :            | utile : 2.9 m <sup>2</sup>  |
| Debaras :              | utile : 4.1 m <sup>2</sup>  |
| Chambre 5 :            | 12.5 m <sup>2</sup>         |
| Chambre 6 :            | 12.5 m <sup>2</sup>         |
| Cuisine :              | 7.8 m <sup>2</sup>          |
| Salon :                | 14.6 m <sup>2</sup>         |
| Salle de douche + wc : | 3.1 m <sup>2</sup>          |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Cuisine :       | AMENAGEE                      |
| Chauffage :     | CENTRAL                       |
| Climatisation : | Oui                           |
| Eau chaude :    | INDIVIDUEL/Cumulus électrique |
| Eau froide :    | INDIVIDUEL                    |

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 2 847 €/an

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 730 000 € hors honoraires  
 Prix de vente : 760 000 € honoraires inclus  
 Honoraires à charge : de l'acquéreur 4.46 % TTC

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :  
 - Proche collège

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : Maison individuelle  
 Construction : Maison traditionnelle  
 Exposition : Sud  
 Construit en : 1961  
 Toiture : Tuiles canal  
 Couverture : Tuile  
 Vitrage : Double  
 Huisseries : PVC  
 Assainissement : Tout à l'égout

