



Votre conseiller : Isabelle LAMBORAY  
 Saint Raphael  
 40 place Coulet  
 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**  
**T3 EN REZ DE CHAUSSÉE SURÉLEVÉ**  
**54.05 m<sup>2</sup>**

**ST RAPHAEL**  
**BAS VALESCURE**

**220 000 €**

## REFERENCE

Référence : **538383**

## DESCRIPTION

Situé dans le quartier du Bas Valescure, cet appartement de type 3 offre un cadre de vie idéal pour un couple ou une petite famille.

L'entrée dessert un séjour baigné de lumière ouvert sur une terrasse avec une cuisine neuve parfaitement agencée.

L'appartement comprend deux chambres aux dimensions confortables, chacune dotée d'espaces de rangement intégrés, une salle d'eau et des WC indépendants.

Une place de parking attribuée et une cave complètent ce bien, apportant des solutions de stationnement et de stockage appréciables en milieu urbain. L'emplacement dans le Bas Valescure assure un accès facile aux commodités du quartier et aux transports.

Pour découvrir ce bien lumineux et bien agencé, contactez-nous afin d'organiser une visite.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 620 à 920 euros (année 2025).

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)


## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** 120 kWhEP/m2.an









dont émissions de gaz à effet de serre

**C** 20 kgeq CO2/m2.an

## CONNEXION INTERNET

 Fibre : plus de 1 Gbit/s  
 DSL : de 6 à 25 Mbit/s

## CARACTERISTIQUES

 Rez-de-chaussée	 Surface de 54.05 m <sup>2</sup>
 Séjour de 21.29 m <sup>2</sup>	 3 pièces
 2 chambres	 1 salle
 1 balcon	 1 stationnement

## SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	54.05 m <sup>2</sup>
Balcon :	9.53 m <sup>2</sup> environ

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	2.6 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11.1 m <sup>2</sup>
Degagement :	2.3 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	3.1 m <sup>2</sup>
Wc :	1 m <sup>2</sup>
Séjour avec cuisine ouverte :	21.3 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	12 m <sup>2</sup>
Balcon :	9.5 m <sup>2</sup>
Buanderie :	3.1 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	AMERICAINE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chaudière gaz
Eau froide :	COLLECTIF
Année de rénovation :	2025
Caves :	1

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 104 €/an
Dernière AG :	25/06/2025

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	220 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	140 €/mois

## COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	42 lots
Charges courantes :	1 680 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	
- Proche bus	
- Proche centre-ville	
- Proche collège	
- Proche gare	
- Proche lycée	

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Nord-sud
Construit en :	1965
Vitrage :	Simple
Huisseries :	Bois
Rez-de-chaussée :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout



