



Votre conseiller : Isabelle LAMBORAY

Saint Raphael

40 place Coulet  
83700 ST RAPHAEL

 i.lamboray@neyrat-immobilier.fr

 04.94.95.65.10

 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**

**199 000 €**



## 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.

## CARACTERISTIQUES

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** **120** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C** **20** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## SURFACES PRINCIPALES

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

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	<b>2.6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11.1 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>2.3 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>3.1 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1 m<sup>2</sup></b>
Séjour avec cuisine ouverte :	<b>21.3 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Balcon :	<b>9.5 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>3.1 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>COLLECTIF/CHAUFFAGE AU SOL</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Chaudière gaz</b>
Eau froide :	<b>COLLECTIF</b>
Année de rénovation :	<b>2025</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

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

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>199 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Charges mensuelles :	<b>140 €/mois</b>

## COPROPRIETE

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

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Nord-sud</b>
Construit en :	<b>1965</b>
Vitrage :	<b>Simple</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Rez-de-chaussée :	<b>Oui</b>
Caves :	<b>1</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>



