Votre conseiller : Isabelle LAMBORAY
Saint Raphael
40 place Coullet
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 m²

ST RAPHAEL
BAS VALESCURE

225 000 €

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

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C 128 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 m²**
- **Séjour de 21.29 m²**
- **3 pièces**
- **2 chambres**
- **1 salle**
- **1 balcon**
- **1 stationnement**

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	**54.05 m²**
Balcon :	**9.53 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**2.6 m²**
Chambre 1 :	**11.1 m²**
Degagement :	**2.3 m²**
Salle d'eau :	**3.1 m²**
Wc :	**1 m²**
Séjour avec cuisine ouverte :	**21.3 m²**
Chambre 2 :	**12 m²**
Balcon :	**9.5 m²**
Buanderie :	**3.1 m²**

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 :	**225 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Charges mensuelles :	**140 €/mois**

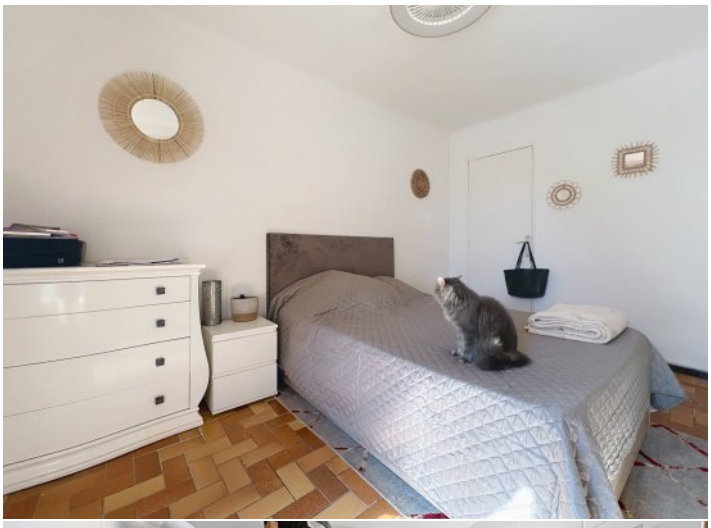
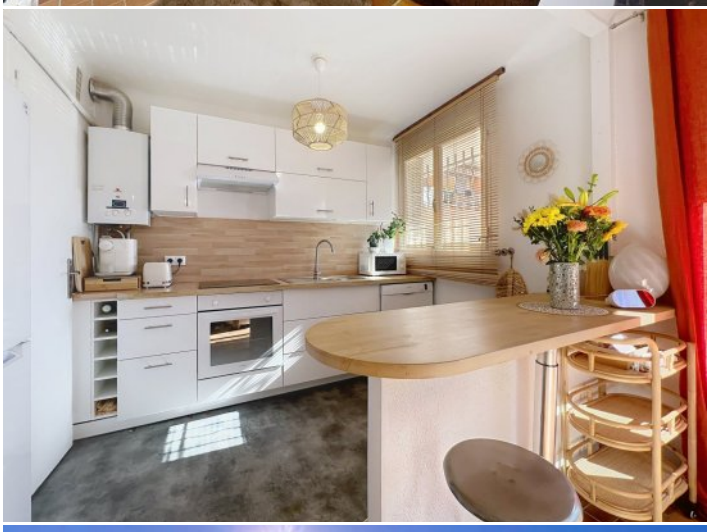
COPROPRIETE

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**

NEYRAT IMMOBILIER
Naturellement ensemble !