



**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**  
**112.55 m<sup>2</sup>**

**ROQUEBRUNE SUR ARGENS**

**380 000 €**

## REFERENCE

Référence : **539867**

## DESCRIPTION

**EXCLUSIVITÉ** - Vue imprenable et dégagée, cette maison offre un panorama remarquable sur les environs, situé à proximité des transports et des commerces, Villa avec 3 chambres et un bureau de 112 m<sup>2</sup> avec jardin.

Ce bien comprend un séjour de 35.95 m<sup>2</sup> avec une cuisine ouverte. Cette villa dispose également de trois chambres (de 11.40, 11.20 et 9.2 m<sup>2</sup>), Un bureau ( 8.75 m<sup>2</sup> ) une salle de bain, une terrasse idéale pour profiter des journées ensoleillées et de deux toilettes indépendantes pour une organisation pratique.

Climatisation Neuve ( Mars 2025 ).

La villa propose un garage pour stationner votre véhicule en toute sécurité. Ce bien est bâti sur un terrain de 49 m<sup>2</sup>. Une piscine collective complète agréablement ce logement. De plus, ses fenêtres sont équipées de double vitrage. Et ses faibles charges de copropriété sont un véritable atout financier.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tous ses avantages.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 800 à 900 euros (année ).

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** 148 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 4 kgeq CO2/m2.an

## CONNEXION INTERNET

 DSL : de 6 à 25 Mbit/s  
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

## CARACTERISTIQUES

|                                                                                                                      |                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Surface de 112.55 m <sup>2</sup> |  Séjour de 35.95 m <sup>2</sup> |
|  5 pièces                         |  4 chambres                     |
|  2 salles                         |  1 terrasse                     |
|  1 stationnement                  |                                                                                                                      |

## SURFACES PRINCIPALES

|                                                                                                          |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Loi Carrez :                                                                                             | <b>112.55 m<sup>2</sup></b>     |
| Jardin :                                                                                                 | <b>49 m<sup>2</sup> environ</b> |
| Terrasse :                                                                                               | <b>14 m<sup>2</sup> environ</b> |
| garage 17 m <sup>2</sup> - terrasse plus porche d'entrée 14 m <sup>2</sup> -<br>Jardin 49 m <sup>2</sup> |                                 |

## SURFACES DETAILLEES

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Hall d'entrée :       | <b>8.4 m<sup>2</sup></b>  |
| Bureau :              | <b>8.8 m<sup>2</sup></b>  |
| Salon séjour :        | <b>36 m<sup>2</sup></b>   |
| Cuisine :             | <b>10.1 m<sup>2</sup></b> |
| Chambre 1 :           | <b>11.4 m<sup>2</sup></b> |
| Salle de bains :      | <b>4.5 m<sup>2</sup></b>  |
| Wc :                  | <b>1.4 m<sup>2</sup></b>  |
| Dégagement :          | <b>4.2 m<sup>2</sup></b>  |
| Chambre 2 :           | <b>9.2 m<sup>2</sup></b>  |
| Chambre 3 :           | <b>11.2 m<sup>2</sup></b> |
| Salle d'eau avec wc : | <b>3.7 m<sup>2</sup></b>  |
| Dégagement :          | <b>3.9 m<sup>2</sup></b>  |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Dressings :                   | <b>1</b>                          |
| Cuisine :                     | <b>AMERICAINE</b>                 |
| Salles d'eau :                | <b>2</b>                          |
| Principal revêtement de sol : | <b>Carrelage</b>                  |
| Chauffage :                   | <b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>      |
| Climatisation :               | <b>Oui</b>                        |
| Eau chaude :                  | <b>INDIVIDUEL/Chaudière mixte</b> |
| Eau froide :                  | <b>INDIVIDUEL</b>                 |

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Taxe foncière :     | <b>1 969 €/an</b>    |
| Travaux à prévoir : | <b>Aucun travaux</b> |

## INFORMATIONS FINANCIERES

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Prix de vente :       | <b>380 000 €</b>  |
| Honoraires à charge : | <b>du vendeur</b> |

PERMIS DE CONSTRUIRE - 24 décembre 1970  
CERTIFICAT DE NON CONTESTATION / DAACT - 8 janvier 2013

## COPROPRIETE

|                      |                                           |
|----------------------|-------------------------------------------|
| Statut :             | <b>Soumis au statut de la copropriété</b> |
| Copropriété de :     | <b>290 lots</b>                           |
| Charges courantes :  | <b>720 €/an en moyenne</b>                |
| Procédure en cours : | <b>Non</b>                                |

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :  
- Proche bus  
- Proche commerces

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Exposition :     | <b>Traversant est-ouest</b> |
| Construit en :   | <b>2011</b>                 |
| Vitrage :        | <b>Double</b>               |
| Huisseries :     | <b>PVC</b>                  |
| Assainissement : | <b>Tout à l'égout</b>       |

