



Votre conseiller : **Alina VARDANYAN**  
**Saint Raphael**  
40 place Coullet  
83700 ST RAPHAEL  
a.vardanyan@neyrat-immobilier.fr  
Tél : 04.94.95.65.10  
Tél : 06 26 24 75 12  
[wwwNEYRAT-SUD.FR](http://wwwNEYRAT-SUD.FR)

**A VENDRE****TYPE 3****74 m<sup>2</sup>****ST RAPHAEL**  
**Boulouris****470 000 €****REFERENCE**Référence : **540344****DESCRIPTION**

Au sein d'une résidence intimiste calme et parfaitement entretenue,

Appartement type 3 pièces de 74 m<sup>2</sup> avec terrasse couverte de 23 m<sup>2</sup> comprenant vaste séjour avec cuisine équipée, dégagement, 2 chambres, salle de Bains et wc indépendant.

L'état général de l'appartement est excellent : aucun travaux n'est à prévoir, il est prêt à être habité immédiatement.

Les prestations complémentaires renforcent l'attractivité du bien : un garage fermé sécurise le stationnement et une cave apporte une solution de stockage supplémentaire, rare dans le secteur.

Pour découvrir ce bien et apprécier sur place la luminosité, la qualité des espaces et la terrasse sans vis à vis, contactez-nous afin d'organiser une visite.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1020 à 1450 euros (année 2023).

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** 176 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 5 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**CONNEXION INTERNET** DSL : de 2 à 10 Mbit/s  
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s**CARACTERISTIQUES** **1er étage** **Surface de 74 m<sup>2</sup>** **3 pièces** **2 chambres** **1 salle** **1 terrasse** **1 stationnement**

## SURFACES DETAILLEES

Séjour avec cuisine ouverte :	<b>36.7 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>3.7 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.7 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11.9 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>4.6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>15.4 m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>utile : 23 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>utile : 12 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 15 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>AMERIQUE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Ballon</b>
Caves :	<b>1</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>1 959 €/an</b>
Dernière AG :	<b>21/05/2025</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>450 000 € hors honoraires</b>
Prix de vente :	<b>470 000 € honoraires inclus</b>
Honoraires à charge :	<b>de l'acquéreur 5 % TTC</b>

## COPROPRIETE

Statut :	<b>Soumis au statut de la copropriété</b>
Copropriété de :	<b>8 lots</b>
Charges courantes :	<b>1 778,14 €/an en moyenne</b>
Procédure en cours :	<b>Non</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	
- Proche bus	
- Proche commerces	
- Proche école primaire	
- Proche gare	
- Proche mer	

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Est</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Dernier étage :	<b>Oui</b>
Interphone :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>



