

Votre conseiller : Caroline DAUSQUE

**Saint Raphael**

40 place Coullet

83700 ST RAPHAEL

c.dausque@neyrat-immobilier.fr

Tél : 04.94.95.65.10

Tél : 06 59 50 99 91

wwwNEYRAT-sud.fr

**A VENDRE****VILLA****180 m<sup>2</sup> env.****ST RAPHAEL****1 290 000 €****REFERENCE**Référence : **540746****DESCRIPTION**

Belle villa lumineuse à vendre à Saint-Raphaël, proche des commodités

Située dans un environnement calme et végétalisé de Saint-Raphaël, cette villa de 180 m<sup>2</sup> offre un agencement réfléchi et des espaces de vie généreux baignés de lumière. L'entrée dessert un séjour ouvert sur une cuisine américaine équipée et aménagée, créant un espace convivial et fluide où la lumière naturelle met en valeur les matériaux et les finitions. Un patio intérieur prolonge le séjour et apporte une atmosphère intime et douce, idéale pour les moments de détente.

Le rez-de-chaussée propose également une salle TV, un WC indépendant et une chambre avec salle d'eau attenante et WC, configuration pratique pour recevoir ou pour une vie de plain-pied. Le garage accessible depuis la maison complète les prestations et facilite le quotidien. À l'étage, deux chambres bénéficient d'une belle luminosité et sont desservies par une salle d'eau supplémentaire et un WC indépendant, offrant confort et autonomie pour les occupants.

À l'extérieur, la propriété s'ouvre sur un jardin attenant et une piscine, parfaits pour profiter du climat et organiser des moments conviviaux en famille ou entre amis. L'ensemble du terrain offre des espaces paysagers propices à la détente tout en préservant l'intimité.

**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT****C** 125 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 4 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**CONNEXION INTERNET** Fibre : plus de 1 Gbit/s  
DSL : de 6 à 25 Mbit/s**CARACTERISTIQUES**

	Surface de 180 m <sup>2</sup>		Séjour de 80 m <sup>2</sup>
	Terrain de 1104 m <sup>2</sup>		5 pièces
	4 chambres		2 salles
	1 balcon		2 terrasses
	Piscine		6 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

Terrasse : **26 m<sup>2</sup> environ**

Deux terrasses couvertes d'une surface de 13m<sup>2</sup> chacune

Entrée + séjour + salon TV + WC invité = 90m<sup>2</sup>

## SURFACES DETAILLEES

Sejour : **80 m<sup>2</sup>**

Cuisine : **13 m<sup>2</sup>**

Chambre avec salle d'eau et wc : **29 m<sup>2</sup>**

Bureau : **13.5 m<sup>2</sup>**

Buanderie : **8 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **12 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **12 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau : **4 m<sup>2</sup>**

Wc : **2 m<sup>2</sup>**

Degagement : **6.5 m<sup>2</sup>**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **5**

Chambres : **4 dont 2 au rez-de-chaussée**

Cuisine : **ÉQUIPÉE ET AMÉNAGÉE**

Salles d'eau : **2**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **Ballon thermodynamique/Cumulus électrique**

Eau froide : **Ballon thermodynamique**

Alarme : **Oui**

Caves : **1**

28m<sup>2</sup> de garage (6,30m de large x 4,40m de profondeur)

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **3 628 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **1 290 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Charges mensuelles : **53,33 €/mois**

ASL Parc des Veyssières (272, 91€ du 1er avril au 30 septembre)

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche bus
- Proche commerces

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Provençal**

Construction : **Maison traditionnelle**

Exposition : **Sud-ouest**

Construit en : **2007**

Toiture : **Tuiles canal**

Couverture : **Tuile**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Interphone : **Oui**

Assainissement : **Tout à l'égout**





