



**Votre conseiller : Vanessa FONTAINE**  
**Saint Raphael**  
 40 place Coulet  
 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**  
**94.6 m<sup>2</sup> env.**

**ST RAPHAEL**

**575 000 €**

## REFERENCE

Référence : **541957**

## DESCRIPTION

Charmante villa d'env 95m<sup>2</sup> mitoyenne d'un coté construite en 1954 sur terrain de 559 m<sup>2</sup> située dans un environnement paisible et préservé. Vous y trouverez deux belles chambres, un bureau, séjour avec cuisine ouverte cosy avec vue dégagée sur l'extérieur sans vis à vis . salle de bains, salle d'eau, wc indépendant. Parking Privatif.

Un lieu de vie parfait pour une résidence principale, proche commerces et plage.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1320 à 1850 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)

## CARACTERISTIQUES



Surface de 94.6 m<sup>2</sup>



Terrain de 559 m<sup>2</sup>



4 pièces



2 chambres



2 salles

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



146 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



20 kgeq CO2/m2.an

## CONNEXION INTERNET



DSL : de 2 à 10 Mbit/s

4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

## SURFACES DETAILLEES

Cuisine avec coin repas : **23.7 m<sup>2</sup>**

Sejour : **18.4 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **17.3 m<sup>2</sup>**

Degagement : **2.9 m<sup>2</sup>**

Salle de douche : **2.2 m<sup>2</sup>**

Wc : **2.2 m<sup>2</sup>**

Bureau : **10.6 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **8.6 m<sup>2</sup>**

Salle de bains : **8.7 m<sup>2</sup>**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Chaudière gaz**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **575 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

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

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche bus
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche mer

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Maison de caractère**

Construction : **Maison traditionnelle**

Exposition : **Est-ouest**

Toiture : **Tuiles mécaniques**

Couverture : **Tuile**

Vitrage : **Simple et double**

Huisseries : **PVC / bois**

Assainissement : **Tout à l'égout**







