



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



## A VENDRE

**Appartement 4 pièces avec 3 garages**  
**111.9 m<sup>2</sup>**

**ST AYGULF**

**995 000 €**

### REFERENCE

Référence : **542397**

### DESCRIPTION

Appartement 4 pièces – Dernier étage – Vue mer panoramique – Solarium – Sainte-Aygulf / Fréjus  
 Situé dans un quartier prisé de Sainte-Aygulf, sur la commune de Fréjus, au sein d'un environnement calme, à seulement 2 minutes à pied de la mer et du centre-ville, ce bien rare se trouve au dernier étage d'une résidence récente avec ascenseur.

L'ascenseur arrive directement dans l'appartement, offrant un confort rare, et dessert une entrée spacieuse comprenant un espace bureau, un dressing, une buanderie.

D'une surface d'environ 111,9 m<sup>2</sup>, l'appartement baigne dans la lumière et bénéficie d'une vue panoramique sur la mer. La pièce de vie comprend un salon avec une cuisine ouverte, entièrement aménagée et équipée, sans aucun travaux à prévoir. Le salon s'ouvre sur une magnifique terrasse de 50 m<sup>2</sup>, idéale pour recevoir et profiter pleinement de l'extérieur.

Un coin nuit bien distinct accueille trois chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau privative, WC séparé. Chaque chambre dispose d'un accès direct à la terrasse, offrant luminosité et confort au quotidien.

À l'étage supérieur, un solarium privatif de 86 m<sup>2</sup>, équipé d'un jacuzzi, permet de profiter de véritables moments de détente en toute intimité.

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**B** 106 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 3 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### CARACTERISTIQUES

 **3ème étage**  **Ascenseur**

 **Surface de 111.9 m<sup>2</sup>**  **4 pièces**

 **3 chambres**  **2 salles**

 **1 balcon**  **2 terrasses**

 **Vue sur la mer**  **3 stationnements**

## SURFACES PRINCIPALES

Véranda : **86 m<sup>2</sup> environ**

Terrasse : **54 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Garage : **utile : 25 m<sup>2</sup>**

Garage : **utile : 25 m<sup>2</sup>**

Terrasse : **utile : 54 m<sup>2</sup>**

Terrasse : **utile : 86 m<sup>2</sup>**

Hall d'entrée : **7 m<sup>2</sup>**

Dressing : **6 m<sup>2</sup>**

Wc : **0.9 m<sup>2</sup>**

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

Séjour avec cuisine ouverte : **42.6 m<sup>2</sup> (utile : 1 m<sup>2</sup>)**

Degagement : **5.5 m<sup>2</sup>**

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

Chambre 1 : **9.9 m<sup>2</sup>**

Salle de bains : **6 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **10.5 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **15.5 m<sup>2</sup> (utile : 1.2 m<sup>2</sup>)**

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

Garage : **utile : 25 m<sup>2</sup>**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : **CUISINE OUVERTE**

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **INDIVIDUEL/CLIM REVERSIBLE**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Ballon**

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **2 956 €/an**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **950 000 € hors honoraires**

Prix de vente : **995 000 € honoraires inclus**

Honoraires à charge : **de l'acquéreur 4.52 % TTC**

Charges mensuelles : **500 €/mois**

## COPROPRIETE

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**

Copropriété de : **5 lots**

Charges courantes : **6 000 €/an en moyenne**

Procédure en cours : **Non**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche bus
- Proche centre-ville
- Proche commerces
- Proche mer

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construit en : **2019**

Vitrage : **Double**

Dernier étage : **Oui**

Accès handicapé : **Oui**

Interphone : **Oui**

Assainissement : **Tout à l'égout**

