



**Votre conseiller : RABIAN Françoise**  
**Saint Raphael**  
 40 place Couillet  
 83700 ST RAPHAEL  
 f.rabian@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 04.94.95.65.10  
 Tél : 06.85.12.73.22  
 www.neyrat-sud.fr



**A VENDRE**  
**VILLA**  
**190 m<sup>2</sup> env.**

**ST RAPHAEL**

**1 180 000 €**

**REFERENCE**

Référence : **545336**

**DESCRIPTION**

A la sortie d'AGAY avant le domaine d'Anthéor, belle propriété face à la mer construction de 1978, en partie rénovée en 2015. Sa superficie habitable est d'environ 190m<sup>2</sup>

Le tout sur 1874m<sup>2</sup> de terrain, offrant une belle vue mer qui, par sa configuration nécessite peu d'entretien, comptant une piscine de 10m sur 4 allant jusqu'à 2,2 de profondeur. + Petit bassin, belle plage autour. Terrasse ouvert et fermée à proximité. ( Baies vitrées coulissantes)

Terrain magnifiquement arboré offrant une belle intimité Vaste entrée desservant, salon de 18,10m<sup>2</sup> relié par une cheminée ouverte, au séjour de 17,80m<sup>2</sup>, toit cathédrale, pour terminer par le coin repas de 12 m<sup>2</sup> et dans son prolongement une cuisine de 17,80 ayant triple accès :

- Sortie sur une grande terrasse sous auvent formant un L avec sa double exposition Est et Sud offrant une belle vue mer.
- Petite entrée de service avec sa terrasse extérieure côté sud,
- plus une desservant le sous-sol.

Suite parentale avec sa buanderie SDD, WC séparé, chambre de 18,40m<sup>2</sup> avec sa salle de bain. Chambre 2 sur ce même niveau de 13.50m<sup>2</sup> d'un charme certain avec son toit cathédral.

Présence d'un Solarium de 20.95 avec belle vue mer

**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

Consommation énergétique	Emission de gaz à effet de serre
<b>E</b> 307 kWhEP/m2.an	<b>C</b> 19 kgeq CO2/m2.an

DPE ANCIENNE VERSION

**CONNEXION INTERNET**

Cuivre DSL : >= 8 Mbit/s  
 Fibre optique : >= 1 Gbit/s

**CARACTERISTIQUES**

- Surface de 190 m<sup>2</sup>**
- 8 pièces**
- 3 chambres**
- 4 salles**
- 5 terrasses**
- Piscine**
- 2 stationnements**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : **ÉQUIPÉE ET AMÉNAGÉE**

Salles de bains : **2**

Salles d'eau : **2**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**

Cheminée : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Ballon**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Année de rénovation : **2015**

Caves : **1**

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **3 564 €/an**

Travaux à prévoir : **Rafrâchissement**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **1 121 000 € hors honoraires**

Prix de vente : **1 180 000 €**

**honoraires inclus**

Honoraires à charge : **de l'acquéreur 5.26 % TTC**

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

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche bus
- Proche commerces
- Proche gare
- Proche mer

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Traditionnel**

Construction : **Maison traditionnelle**

Exposition : **Sud-est**

Construit en : **1978**

Toiture : **Tuiles canal**

Couverture : **Tuile**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Assainissement : **Tout à l'égout**



