



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

– A VENDRE –
VILLA
173.53 m² 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. Sa superficie habitable est de 173.53m² hors dépendances Le tout sur 1874m² 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 18,10m² relié par une cheminée ouverte, au séjour de 17,80m², toit cathédrale, pour terminer par le coin repas de 12 m² 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.

Présence d'un Solarium de 20.95 avec belle vue mer

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

E 256 kWhEp/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

B 9 kgeq CO₂/m².an

CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES



Surface de 173.53 m²



Terrain de 1874 m²



8 pièces



4 chambres



4 salles



5 terrasses



Piscine



7 stationnements

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	176.35 m² environ
Loi Carrez :	173.53 m²

SURFACES DETAILLEES

Entree :	6.6 m²
Degagement :	2.7 m²
Degagement :	2.1 m²
Chambre 1 :	11.1 m²
Salle de bains :	5.5 m²
Dressing :	2.8 m²
Salle de douche :	4 m²
Wc :	1.7 m²
Chambre 2 :	13.7 m²
Salon :	21.1 m²
Salle a manger :	13.4 m²
Cuisine :	17.3 m²
Placard :	0.4 m²
Placard :	0.4 m²
Sejour :	22.5 m² (utile : 25.3 m²)
Palier :	4 m²
Bureau :	11.2 m²
Dressing :	4.1 m²
Salle de douche :	5 m²
Wc :	1 m²
Chambre 3 :	13.2 m²
Chambre 4 :	8.1 m²
Wc :	0.6 m²
Salle d'eau :	1.2 m²
Loggia :	utile : 14.6 m²
Terrasse :	utile : 12.1 m²
Atelier :	utile : 5 m²
Garage :	utile : 26 m²
Diverse pieces :	utile : 8.6 m²
Diverse pieces :	utile : 8.9 m²

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	3 564 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

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 :	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Caves :	1
Assainissement :	Tout à l'égout

possibilité de garer bcp de voitures sur espace dédié (petite dizaine)

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	8
Chambres :	4 dont 2 au rez-de-chaussée
Cuisine :	ÉQUIPÉE ET AMÉNAGÉE
Salles de bains :	2
Salles d'eau :	2
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE







