



Votre conseiller : Isabelle LAMBORAY

Saint Raphael

40 place Coulet

83700 ST RAPHAEL

 i.lamboray@neyrat-immobilier.fr

 04.94.95.65.10

 07 81 63 59 61

 www.neyrat-sud.fr

— A VENDRE —
Villa en bord de mer
138 m² env.

**ST RAPHAEL - BORD DE
MER**

1 200 000 €



REFERENCE

Référence : **551161**

DESCRIPTION

À Saint-Raphaël, à proximité de la mer, découvrez cette villa de 138 m² répartie en deux logements distincts. Libre et implantée sur un terrain de 323 m², elle offre plusieurs possibilités d'usage, notamment pour accueillir famille et proches tout en préservant l'indépendance de chacun.

Le premier logement comprend une chambre avec placard, un salon-salle à manger en L avec cuisine ouverte et une salle d'eau avec WC. Il bénéficie d'un accès à une terrasse et à un jardin avec vue sur la mer.

Le second logement propose un salon-séjour ouvrant sur une terrasse avec vue mer, une cuisine ouverte, une chambre et une salle d'eau. À l'étage, deux chambres avec placards, une salle d'eau avec WC et un balcon complètent l'espace.

Orientée sud, la villa dispose également d'un garage de 16 m² et d'une cave. L'intérieur est en bon état et un rafraîchissement est à prévoir ; le chauffage est individuel et électrique, et l'assainissement est raccordé au tout-à-l'égout.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C **147** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A **5** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 0,5 à 3 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES



Surface de 138 m²



Terrain de 323 m²



6 pièces



4 chambres



3 salles



1 balcon



1 terrasse



Vue sur la mer



1 stationnement

SURFACES DETAILLEES

Garage :	utile : 16.2 m ²
Cave :	utile : 7.7 m ²
Chambre 1 :	11.9 m ²
Salon :	12.8 m ²
Sejour :	18.8 m ²
Cuisine :	9.7 m ²
Salle de douche + wc :	4.4 m ²
Salon :	7.2 m ²
Sejour :	24.1 m ²
Cuisine :	6.4 m ²
Salle d'eau avec wc :	4.6 m ²
Chambre 1 :	10.8 m ²
Couloir :	1 m ²
Chambre 2 :	12 m ²
Chambre 3 :	12.2 m ²
Salle d'eau avec wc :	2.4 m ²

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 303 €/an
Travaux à prévoir :	Rafrâichissement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	1 150 000 € hors honoraires
Prix de vente :	1 200 000 €
	honoraires inclus
Honoraires à charge :	de l'acquéreur 4.17 % TTC
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
• Proche mer

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Sud
Assainissement :	Tout à l'égout

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	4 dont 2 au rez-de-chaussée
Cuisine :	OUVERTE
Salles d'eau :	3
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau froide :	INDIVIDUEL

