

Superbe villa spacieuse avec 8 pièces  
À LORQUES



**700 000,00 euros**

Année de construction : 2000

Surface habitable : 210 m<sup>2</sup>

Surface terrain : 2100 m<sup>2</sup> (1534 m<sup>2</sup> + 566 m<sup>2</sup>)

Nombre de pièces : 8

Nombre de chambres : 4 + 1 bureau

Honoraires 3% à charge Acquéreur  
Soit, 680 000 € net vendeur.





# LORGUES

## Superbe villa spacieuse avec ses 8 pièces

*Vous avez 3 bonnes raisons d'acquérir cette superbe propriété de plain-pied bénéficiant de 8 pièces sur son terrain de 2100 m<sup>2</sup> clos et arboré :*

- 1 - Qualité de vie assurée grâce à la luminosité des pièces spacieuses dont la majeure partie est orientée Sud et Ouest.*
- 2 - La villa peut tout à fait être divisée en 2 logements avec une entrée indépendante pour chacun : Possibilité donc d'héberger votre famille, ou bien soit faire de la location (annuelle, saisonnière, gîtes, chambres d'hôtes). Mais aussi, accueillir votre clientèle/patientèle si vous y installez votre activité professionnelle.*
- 3 - Vous pouvez vous lancer dans un nouveau projet de construction grâce à la parcelle de 566 m<sup>2</sup> ou bien tout simplement vendre celle-ci puisqu'il existe 2 entrées indépendantes sur le terrain existant de 2100 m<sup>2</sup>.*

*Située dans un quartier résidentiel très calme, vous découvrirez une sérénité sans pareille dans votre demeure, sans oublier de vous prélasser dans la piscine 5 X 10 en résine quelle que soit l'heure de la journée.*

*Cette maison est idéalement située à 25 minutes à pied du village de Lorgues, un des villages les plus prisés de la Dracénie, qui est à mi-chemin entre les Gorges du Verdon et le littoral Varois.*

*Non, vous ne rêvez pas !  
Coup de cœur assuré pour cette belle acquisition  
qui présente de nombreux atouts.*



<u>Villa</u>	1 <sup>ère</sup> Partie	143 m <sup>2</sup> - Plain-pied surélevé d'un étage
Salon / Salle à manger	60,00 m <sup>2</sup>	Avec Porte d'entrée coté Est. Plafond cathédrale dans le salon. 3 Baies vitrées à galandage en Alu ouvertes sur la terrasse et la piscine. Accès également par une entrée coté Nord. Accès au 1 <sup>er</sup> étage par escalier.
Entrée coté Nord	2,00 m <sup>2</sup>	Avec Porte en PVC et petit porche. Volant roulant automatique
Vestiaire	4,00 m <sup>2</sup>	
WC	2,00 m <sup>2</sup>	Pour invités
Cuisine	13,50 m <sup>2</sup>	Equipée, et ouverte sur la salle à manger/Salon Avec hotte aspirante escamotable. Accès par porte d'entrée double-vitrages en bois sur le jardin. Volet en bois. Auvent en tuiles.
Cellier	5,50 m <sup>2</sup>	Accès direct par la cuisine.
		
Escalier	4,5 m <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> étage Accès partie Nuit.
Dégagement	6,00 m <sup>2</sup>	
Chambre 1	14,50 m <sup>2</sup>	Avec placards intégrés. Moustiquaire. Coté Sud Fenêtres double-vitrages et volets en bois.
Chambre 2	11,00 m <sup>2</sup>	Avec placards intégrés. Moustiquaire. Coté Sud Fenêtres double-vitrages et volets en bois.
Salle d'eau	6,00 m <sup>2</sup>	Avec WC, douche et lavabo.
Bureau	14,00 m <sup>2</sup>	Avec accès sur balcon solarium

[Lire la suite](#)


<u>Villa</u>	2 <sup>ème</sup> Partie	67 m <sup>2</sup> - Plain-pied
Salon	21,00 m <sup>2</sup>	Avec 2 porte-fenêtre double vitrages en bois. Climatisation réversible.
Buanderie	5,00 m <sup>2</sup>	Possibilité de transformer en cuisine ouverte sur le salon si projet d'un 2 <sup>ème</sup> logement. Avec fenêtre double-vitrage en bois.
Salle d'eau	5,00 m <sup>2</sup>	Avec douche et lavabo
WC indépendant	2,00 m <sup>2</sup>	Avec fenêtre en double vitrage en bois
Chambre 3	22,00 m <sup>2</sup>	Suite parentale avec Dressing et salle de bain Avec porte-fenêtre double-vitrage en bois. Accès sur une terrasse privative et couverte, ainsi que le jardin. Climatisation réversible Volet en bois. Coté Ouest
Chambre 4	12,00 m <sup>2</sup>	Avec placards intégrés. Coté Sud. Volet en bois. Avec porte-fenêtre double-vitrage en bois. Accès sur le jardin. Climatisation réversible.



Lire la suite 

## Extérieur / Annexes

Parking

Pour plusieurs voitures.

Atelier 20,00 m<sup>2</sup>

Pour bricolage et stockage outils et jardin

Terrasse Couverte 18,00 m<sup>2</sup>

Carrelée. Accès direct piscine et salon. Coté Sud

Piscine 5 X 10

Revêtement résine – Chlore – Alarme

Pool-house

Douche extérieure. Revêtement gazon synthétique

Terrain 2 100 m<sup>2</sup>

Pour équipement et accessoires de piscine

Clos, plat et arboré. Divisé en 2 parcelles.

La parcelle de 566 m<sup>2</sup> est constructible et avec un accès indépendant.

Four à pizza

Couvert. Coté Ouest.

## Informations supplémentaires

Maison entièrement carrelée avec matériaux de qualité et beaucoup de goût.

Partie 1 : Chauffage central au gaz de ville Avec des radiateurs en fonte (chaudière 2 ans)

Partie 2 : Climatisation réversible.

Volets en bois partout sauf volets à galandage pour 2 baies vitrées dans la salle à manger.

5 récupérateurs d'eau (4X1000 l et 1X380 l)

1 Portail à ouverture automatique

1 portail à ouverture manuelle.

Tout à l'égout. Fibre. Adoucisseur d'eau.

## Charges diverses

Taxe foncière 2 890 €

## DPE

Energie : 111 (C)

GES : 20 (C)

### Consommation énergétique

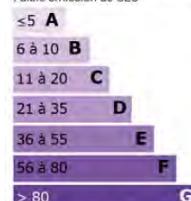
Logement économe



Logement énergétique  
Indice de mesure : kWhEP/m<sup>2</sup>.an

### Émissions de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES  
Indice de mesure : kgCO2/m<sup>2</sup>.an

111

20



Nous avons la clé de votre projet



Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
<p><b>Murs :</b> Bloc béton creux d'épaisseur 20 cm ou moins non isolé donnant sur l'extérieur Bloc béton creux d'épaisseur 20 cm ou moins donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (10 cm)</p> <p><b>Toiture :</b> Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) en combles aménagés Plafond inconnu (sous terrasse) donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée à partir de 2006) sous combles perdus Dalle béton donnant sur l'extérieur</p> <p><b>Menuiseries :</b> Porte(s) bois opaque pleine Porte(s) autres opaque pleine isolée Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 12 mm sans protection solaire Fenêtres coulissantes métal avec rupteur de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 14 mm et volets battants bois Fenêtres coulissantes métal avec rupteur de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 14 mm et persienne coulissante pvc Fenêtres battantes bois, simple vitrage sans protection solaire Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 6 mm et volets battants bois Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets battants bois Fenêtres battantes bois, simple vitrage avec volets battants bois</p> <p><b>Plancher bas :</b> Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton non isolé donnant sur un vide-sanitaire Plancher inconnu non isolé donnant sur un terre-plein Poutrelles béton et entrevous isolants donnant sur un vide-sanitaire avec isolation intrinsèque ou en sous-face (réalisée entre 1989 et 2000)</p> <p><b>Énergies renouvelables</b> Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : néant</p>	<p><b>Système de chauffage :</b> Chaudière individuelle installée entre 1991 et 2000 avec programmeur</p> <p>Pompe à chaleur (divisé) - type split avec programmeur (système individuel)</p> <p><b>Système de refroidissement :</b> Pompe à chaleur (divisé) - type split</p> <p><b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Néant</p>	<p><b>Système de production d'ECS :</b> Combiné au système: Chaudière individuelle installée entre 1991 et 2000 avec programmeur</p> <p><b>Système de ventilation :</b> VMC SF Hygro (extraction et entrées d'air)</p>
		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0,00 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an

Tableau récapitulatif des Diagnostics Techniques obligatoires			
Objet du contrôle	Nature du document	Immeubles concernés	Durée de Validité
DPE	Diagnostic de Performances Energétiques	Logements occupés + 4 mois par an	10 ans
ERP (ex ERNMT et ex ESRIS)	Etat des Risques et Pollutions (Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)	Logements situés en zone à risque définie par la Préfecture	6 mois
PLOMB (CREP)	Constat de risques d'exposition au plomb	Immeubles construits avant le 01/01/1949	Illimitée (si pas de plomb)
AMIANTE	Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante	Immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997	illimitée (sauf diagnostic avant 2013)
TERMITES	Etat relatif à la présence de termites	Immeubles situés en zone définie par la Préfecture	6 mois
MERULES	Information sur la présence d'un risque de mэрule	Immeubles situés en zone définie par la Préfecture	Pas de durée fixée
GAZ	Etat de l'installation intérieure de gaz	Installation de plus de 15 ans	3 ans
ELECTRICITÉ	Etat de l'installation intérieure électrique	Installation de plus de 15 ans	3 ans
ANC	Document relatif à l'installation d'Assainissement Non Collectif	Logements non raccordés à l'égout	3 ans
SURFACE - METRAGE	Mesure de la surface habitable selon loi CARREZ	Logement en copropriété	Illimitée

Le saviez-vous ?

### Vous vendez votre bien immobilier ?

Mettez toutes les chances de votre côté en suivant nos conseils :

**Faites établir les diagnostics immobiliers obligatoires**

Ces documents doivent être obligatoirement remis à l'acquéreur **avant de signer le compromis de vente.**

La clé Flayscaise

fait appel à un expert réactif et compétent

06 32 65 26 38  
www.domus-diagnostics.fr





Fais de ta vie un rêve  
et d'un rêve une réalité.

\*Antoine de Saint-Exupéry



La Clé  
Flayscaise



Une visite en images ?

La Clé Flayscaise

La villa vue de l'extérieur



Coté Sud



Coté Sud -  
Sud Ouest



Coté Est





# La Clé Flayscaise

## La 1ère partie « jour »

Entrée coté Nord



Dressing  
Clothes  
Jackets  
Dresses  
shoes

Avec  
vestiaire  
et toilettes  
d'invités



### Salle à manger Séjour



# HOME Sweet HOME



### Plafond cathédrale

Nous avons la clé de votre projet



La Clé Flayscaise

La partie « jour »



*Cher Nous*  
VOUS POUVEZ !  
Prenez le plus grand plaisir de votre vie,  
de votre famille, de vos amis, de votre maison,  
de votre pays, de votre vie.  
LA VIE EST BELLE AVEC DES AMIS !

**Cuisine**



**Bon Appétit**

Cellier



# La Clé Flayscaise



## La 1ère partie « Nuit »

Chambre 1



## Dégagement



# Chut je rêve zzz

Chambre 2

# CHANTONS SOUS LA DOUCHE



Bureau ou chambre

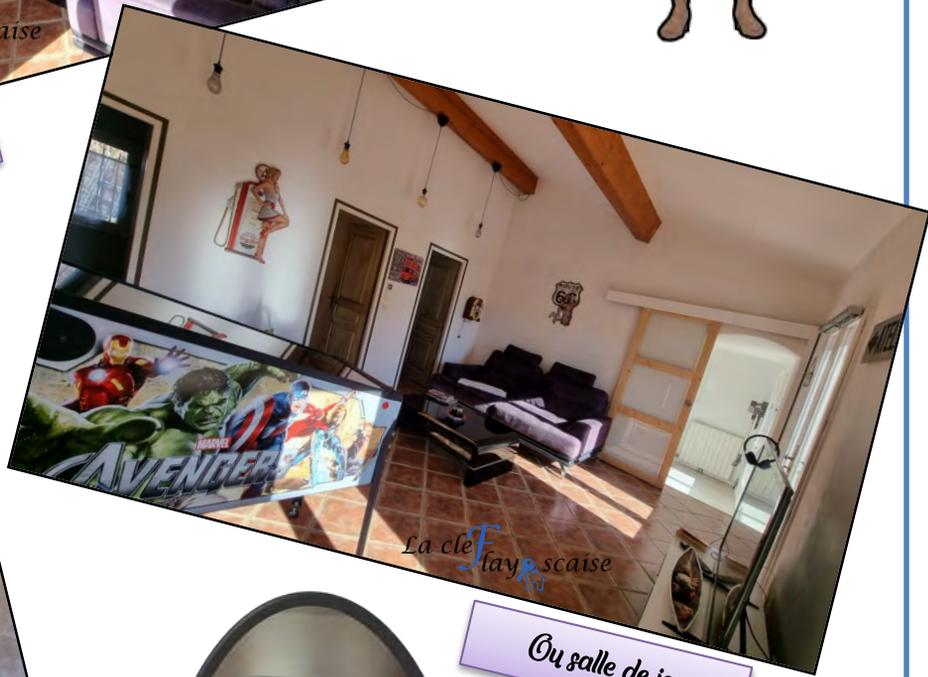


avec son balcon solarium





Salon



Ou salle de jeu



CHANTONS  
SOUS LA  
DOUCHE



### BUANDERIE



POUR QUE TOUT SOIT PROPRE



Création Cuisine possible





Chambre 3 - Suite parentale

### Salle de Bain



Chut...  
je rêve!



Chambre 4



La Clé  
Flayscaïse

Les terrasses



Terrasse de la  
suite parentale

Nous avons la clé de votre projet

# La Clé Flayscaise

# La Piscine



Dimensions : 5 X 10  
Revêtement résine

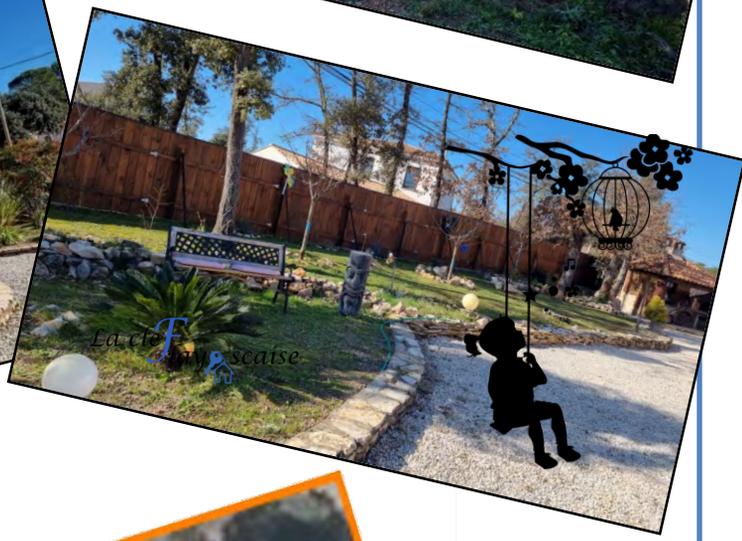


## Pool-house



La Clé Flayscaise

Le jardin clos et arboré  
et totalement plat



Totalité du jardin : 2100 m<sup>2</sup>



1534 m<sup>2</sup>

566 m<sup>2</sup>

Parcelle de 566 m<sup>2</sup>  
constructible

Avec 2 entrées indépendantes



# La Clé Flayscaise

## Les annexes



### Local Atelier

Parking pour de nombreuses voitures



### Four à Pizza



### 5 récupérateurs d'eau

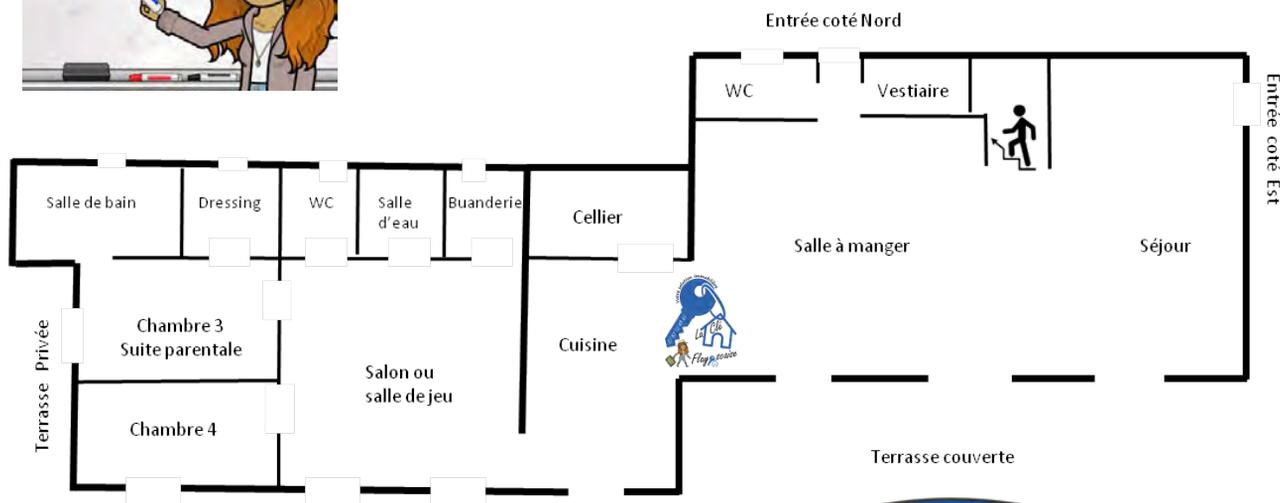


### 2ème entrée dans le jardin

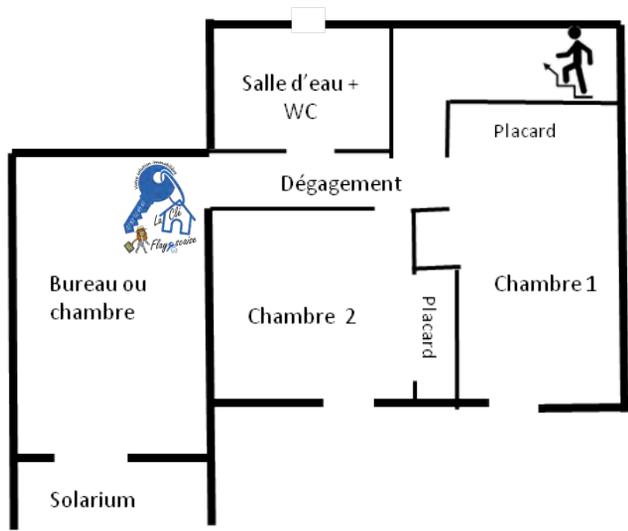




## Rez-de-chaussée



## Étage





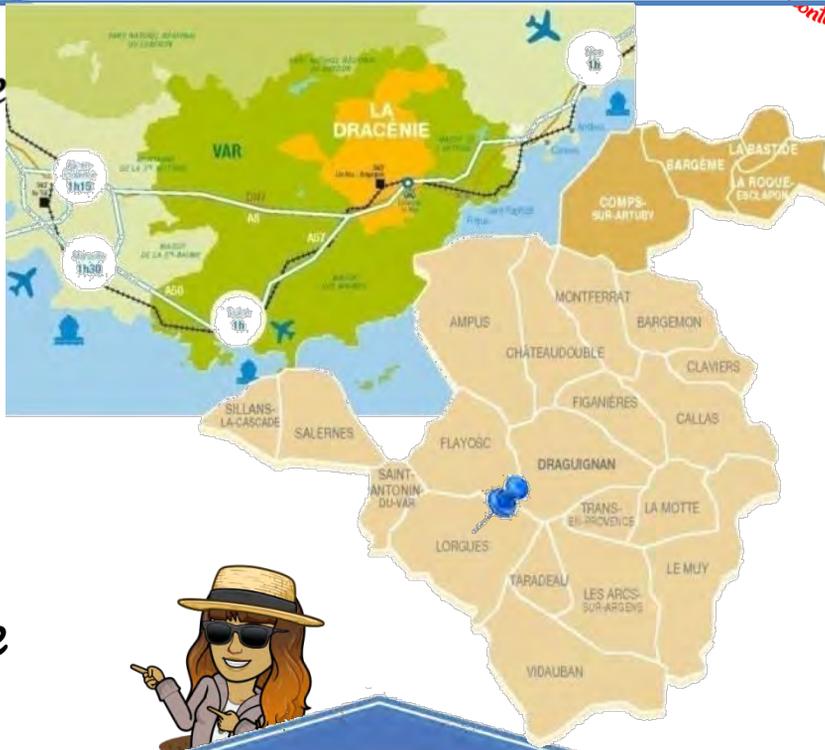
*Une visite s'impose  
pour découvrir cette charmante villa !*

*Vivre et profiter de chaque instant.*

**OÙ ÇA ?**



La Clé Flayscaise



Lorgues  
est en Dracénie

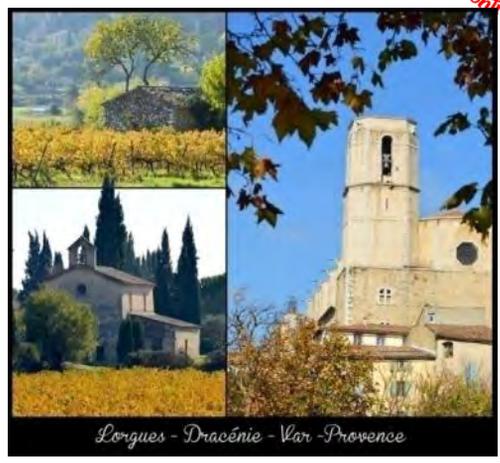
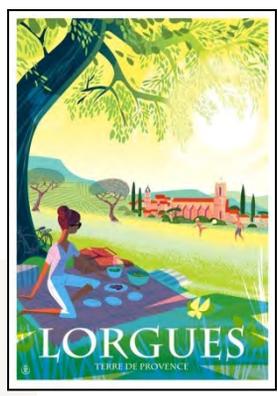


La Clé Flayscaise



# La Clé Flayscaise

## Lorgues



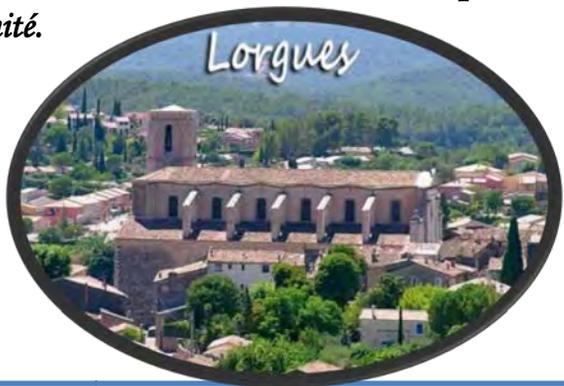
Charmante bourgade située à 13 km à l'Ouest de Draguignan, bénéficiant d'une situation privilégiée à mi-chemin entre le golfe de Saint-Tropez et les gorges du Verdon.

Village Provençal baigné par le soleil et au riche passé historique, ses domaines viticoles, ses nombreux commerces et restaurants et son art de vivre vous séduiront lors de votre séjour.

**Lorgues est une petite ville de 10 584 habitants typiquement provençale, riche de son histoire, de sa culture et de la qualité de son environnement.**

Que vous soyez amateurs de sports, de nature ou de gastronomie, Lorgues saura vous combler. Vous prendrez plaisir à découvrir ses restaurants, son centre médiéval qui vous plongera dans l'histoire des Templiers. Vous pourrez vous divertir grâce à ses courts de tennis, ses balades à Cheval, Poney ou VTT. Vous pourrez vous rafraîchir grâce aux terrasses ombragées, aux fontaines, à la piscine ou la rivière. Vous pourrez vibrer, danser ou rêver, grâce à ses Festivités. Située à 40 kms de Saint-Tropez et à 30 minutes du Verdon le paysage de Lorgues est fait de chênes, de pinèdes, de longs plans viticoles ou de terrasses d'oliviers.

**A Lorgues, découvrez ou redécouvrez l'authenticité de cette petite ville du Sud qui reste tournée vers l'avenir et la modernité.**



*Nous avons la clé de votre projet*



# La Clé Flayscaïse

Plusieurs routes rejoignent la commune de Lorgues :

- La route départementale 10, depuis Taradeau, au sud-est, ou Salernes au nord-ouest ;
- La route départementale 562 depuis Flayosc, ou Carcès ;
- La route départementale 50 depuis Entrecasteaux,
- La gare TGV la plus proche est la gare des Arcs - Draguignan.
- L'aéroport le plus proche est celui de Nice.

Communes voisines :

Draguignan, Taradeau, Salernes, Flayosc, Saint Antonin du Var, Vidauban

Le jour du marché est le Mardi





Le centre du village est situé à  
4 minutes en voiture, 10 minutes en vélo, 20 / 25 minutes à pied

### Commerces

Épicerie	: 2.5 km
Supermarché	: 2.5 km
Hypermarché (Draguignan)	: 13 km
Boulangerie	: 2,5 km

### Transports

Aéroport	: 90 km
Gare SNCF (Les Arcs)	: 14 km
Bus / Cars	: 2,5 km
Autoroute (Sortie 36- Le Muy)	: 22 km

### Services médicaux

Médecin	: 2,5 km
Pharmacie	: 2,5 km
Dentiste	: 2,5 km
Hôpital (Draguignan)	: 13 km

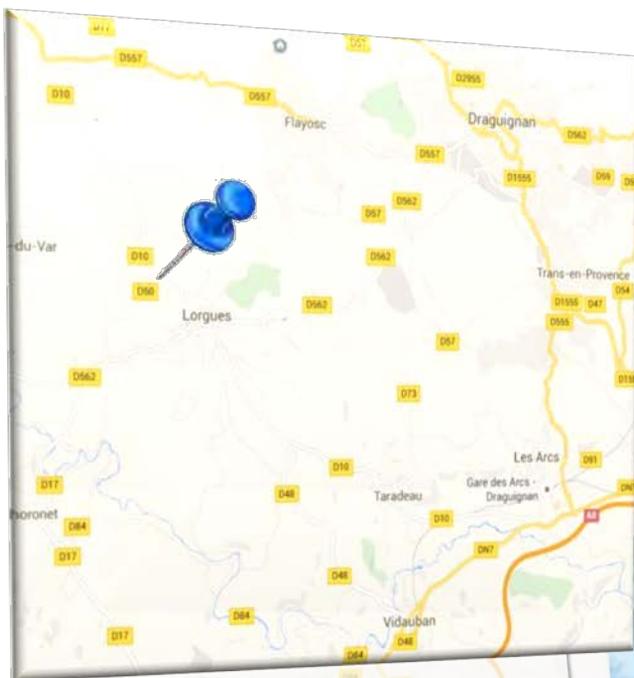
### Écoles

Garderie, crèches	: 2,5 km
Maternelle	: 2,5 km
Primaire	: 2,5 km
Collège	: 2,5 km
Lycée	: 2,5 km

Intercommunalité	:	Communauté d'agglomération dracénoise
Maire	:	Claude Alemagna
Mandat	:	2020 - 2026
Code postal	:	83510
Population municipale	:	9 200 (2013)
Densité	:	143 hab./km <sup>2</sup>
Gentilé	:	Lorguaise, Lorguais
Coordonnées	:	43° 29' 42" Nord 6° 21' 40" Est
Altitude	:	Min. 70 m – Max. 543 m
Superficie	:	34,37 km <sup>2</sup>
Information sur la commune :		<a href="http://www.mairiedelorgues.fr/">http://www.mairiedelorgues.fr/</a>
Informations sur Wikipédia :		<a href="https://fr.wikipedia.org/wiki/Lorgues">https://fr.wikipedia.org/wiki/Lorgues</a>

## Distances & temps

Draguignan :	12 km	Environ 15 min
Les Arcs :	15 km	Environ 20 min
Le Muy :	20 kms	Environ 25 min
Fréjus :	35 km	Environ 35 min
Ste Maxime :	40 kms	Environ 40 min
Nice :	95 kms	Environ 1h10
Toulon :	70 kms	Environ 50 min
Marseille :	130 kms	Environ 1h30



La mer ?

30 minutes

Les Gorges du Verdon

1 heure



## POPULATION EN DRACÉNIE

Année 2014

Nom	Gentilé	Superficie	Population	Densité (hab/km <sup>2</sup> )
Draguignan	Dracenois	53,75	40 054	745
Vidauban	Vidaubonais	73,93	11 152	151
Le Muy	Muyois	66,58	9 389	141
Lorgues	Lorguais	64,37	9 116	142
Les Arcs	Arcois	54,26	7 171	132
Trans-en-Provence	Transians	16,99	5 609	330
Flayosc	Flayoscais	45,95	4 365	95
Salernes	Salernois	39,30	3 851	98
La Motte	Mottois	28,12	2 988	106
Figanières	Figaniérois	28,17	2 608	93
Callas	Callassiens	49,26	1 820	37
Taradeau	Taradéens	17,31	1 816	105
Montferrat	Montferratois	34,01	1 490	44
Bargemon	Bargemonais	35,14	1 484	42
Ampus	Ampusiens	82,77	938	11
Saint-Antonin-du-Var	Antonais	17,64	743	42
Sillans-la-Cascade	Sillanais	20,17	730	36
Claviers	Clavesiens	15,90	690	43
Châteaudouble	Châteaudoublains	40,91	462	11
Comps-sur-Artuby	Compsois	63,49	376	5,9
La Roque-Esclapon	Roquois	26,98	286	11
La Bastide	Bastidans	11,76	195	17
Bargème	Bargémois	27,95	185	6,6

*La Dracénie dévoile ses secrets à tous les amoureux de la nature.*

*Son patrimoine naturel recèle toutes les richesses de la Provence, gorges secrètes, points de vue, forêts garrigues et maquis vous invitent à la découverte.*

*Terre d'accueil et de partage en Provence Côte d'Azur.*

*Fermez les yeux et laissez-vous conter...*

*Villages perchés blottis sur les contreforts du Verdon, Forêts et rivières caressant la plaine des Maures, Lumières insolentes, gorges secrètes...*

*En Dracénie, la nature a de l'esprit.*



Flashez le code !  
des villages de la Dracénie

Par Dracénie Provence Verdon Agglomération



par Dracénie Provence Verdon agglomération



## Draguignan et...



### La Dracénie des Collines

Figanières  
Flayosc  
La Motte  
Lorgues  
Taradeau  
Trans-en-Provence



### La Dracénie des villages perchés

Ampus  
Bargemon  
Callas  
Châteaudouble  
Claviers  
Montferrat

### La Dracénie de la plaine de l'Argens

Les Arcs-sur-Argens  
Le Muy  
Vidauban



### La Dracénie entre Bresque et Argens

Saint-Antonin-du-Var  
Salernes  
Sillans-la-Cascade

### La Dracénie et ses 4 communes du Verdon

Combs-sur-Artuby  
Bargème  
La Bastide  
La Roque-Esclapon





## BAREME D'HONORAIRES

Applicable sur les nouveaux mandats confiés à partir du 01/04/2022  
A l'exclusion du Neuf (VEFA) et Immobilier Professionnel

### 83C

### TRANSACTION - IMMOBILIER TRADITIONNEL ANCIEN

PRIX DE VENTE TTC	MONTANT DES HONORAIRES TTC
Jusqu'à 100 000 €	6 % avec un forfait minimum de 2000 €
De 100 001 € à 250 000 €	5 %
De 250 001 € à 350 000 €	4.5 %
Plus de 350 000 €	4 %

Les honoraires sont à charge vendeur sauf convention contraire précisée dans le mandat.

« Conformément à l'arrêté du 26 janvier 2022 modifiant l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière : Les professionnels visés à l'article 1er sont tenus d'afficher les **prix maximums pratiqués des prestations** qu'ils assurent, notamment celles liées à la vente, à la location de biens et à la gestion immobilière, en indiquant pour chacune de ces prestations à qui incombe le paiement de cette rémunération. »

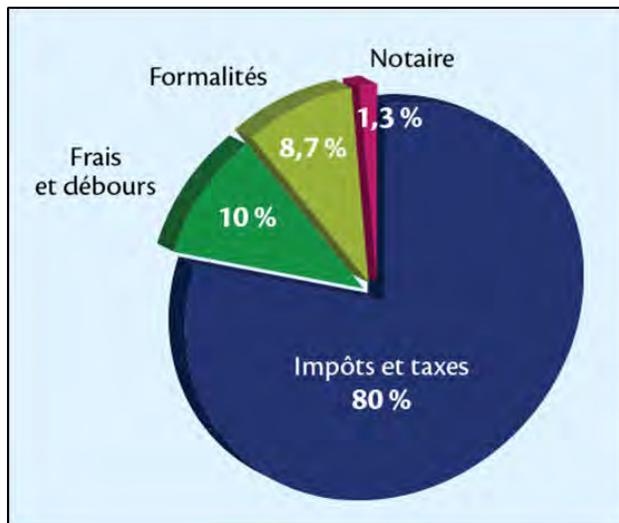
Lors d'une délégation de mandat, les honoraires appliqués seront ceux inscrits au mandat de vente initial entre le(s) propriétaire(s) et le mandataire.

Pour cette transaction, le barème appliqué est **3 %**



## Calcul de vos frais de notaire (Frais d'acquisition)

**7 à 8 % du prix de vente pour un bien ancien**  
décomposés comme suit :



### Trésor Public

Etat, collectivités locales  
(communes, départements),  
droits d'enregistrements, TVA.

### Frais et débours

Documents d'urbanisme,  
conservation des hypothèques,  
Géomètres, cadastre...

### Office

### Notarial

Formalités et émoluments  
du notaire



Vous avez visité cette propriété le :

avec votre contact immobilier, Patricia PAYOUX

La clé Flayscaïse

Mandataire  
du réseau immobilier :



Votre satisfaction est  
ma plus belle réussite !





Document  
Non  
Contractuel

## Patricia PAYOUX

Conseillère indépendante dans l'immobilier  
en Dracénie dans le Var

Tél. : 07.83.12.48.65

[lacleflayoscaise@free.fr](mailto:lacleflayoscaise@free.fr)

<http://www.cif-immo.com/>

Carte professionnelle

n° 3402 2016 000 014 347

R.S.A.C. n° 501 885 412 - RCP ACI2577

[www.lacleflayoscaise.com](http://www.lacleflayoscaise.com)

Votre professionnel de l'immobilier dans le Var

Patricia PAYOUX

Votre contact immobilier en Dracénie



Vous voulez vendre ?  
Vous voulez acheter ?

Je suis à votre disposition pour vous aider à atteindre vos objectifs.

À votre écoute Et disponible 7/7 jours



Membre du réseau immobilier



RSAC : 501 885 412  
Carte Professionnelle n° CPI 3402 2016 000 014 347  
RCP n° ACI 02577

www.lacleflayoscaise.com

lacleflayoscaise@free.fr

Bénéficiez d'un service SUR MESURE pour concrétiser vos projets immobiliers :  
**07.83.12.48.65**

**Votre Solution Immobilière**

Vous désirez acheter ou vendre une maison dans le Var ?



Conseillère indépendante dans l'immobilier

Patricia PAYOUX  
07.83.12.48.65

En Dracénie ?

RSAC : 501 885 412

