

Superbe Bastide avec ses dépendances  
dans son environnement préservé

À 15 minutes de DRAGUIGNAN



**599 000,00 euros**

*Année de construction : avant 1900*

*Surface habitable : 227 m<sup>2</sup>*

*Surface terrain : 5 400 m<sup>2</sup>*

*Nombre de pièces : 6*

*Nombre de chambres : 5*

Honoraires : 4 % TTC inclus charge acquéreur  
(660 000,00 € hors honoraires).



## CALLAS

*Superbe bastide en pierres avec ses dépendances*

*Cette superbe propriété en pierres située à mi-chemin entre les Gorges du Verdon et le littoral Varois, vous séduira par son parc de 5000 m<sup>2</sup> arborés d'arbres fruitiers et boisés.*

*De nombreuses possibilités s'offrent à vous si vous souhaitez acquérir cette belle demeure de 227 m<sup>2</sup> habitables composée d'une habitation principale avec 2 chambres et de 3 studios indépendants avec terrasses privées et jaccuzis :*

*Famille nombreuse, réception d'amis, gestion de gites ou de chambres d'hôtes, location des studios à l'année ? Vous avez l'embarras du choix car tout est équipé ! Le rendement locatif sur 5 mois vous rapportera environ 25-30 k€ qui ne demande qu'à être développé le reste de l'année !*

*Restaurée avec goût, vous serez immédiatement séduit par ce lieu enchanteur où chaque pièce est sublimée par son ambiance cosy et unique.*

*Au milieu de cet écrin de verdure, coule une rivière asséchée la moitié de l'année. Une invitation à la rêverie au quotidien dans ce cadre bucolique.*

*Cet ancien moulin à huile d'olives séduira à coup sûr les inconditionnels des vieilles pierres dans son environnement préservé, n'hésitez pas !*



<b><u>Habitation principale</u></b>	<b>136 m<sup>2</sup></b>
Entrée/Véranda	14,00 m <sup>2</sup>
Cuisine	29,52 m <sup>2</sup>
Salon / Salle à manger	32,00 m <sup>2</sup>
Suite parentale	19,50 m <sup>2</sup>
Salle de bain	8,00 m <sup>2</sup>
Dégagement	5,88 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>
Cellier / Buanderie	2,31 m <sup>2</sup>



Bureau	12,75 m <sup>2</sup>
Chambre 2	5,90 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	5,15 m <sup>2</sup>

**Les Dépendances** **91,46 m<sup>2</sup>**

<b>Studio Le Brijean</b>	<b>28,93 m<sup>2</sup></b>
Pièce de vie	16,32 m <sup>2</sup>
Chambre	8,28 m <sup>2</sup>
Salle d'eau + WC	4,33 m <sup>2</sup>



<b>Studio Le Rjou</b>	<b>27,07 m<sup>2</sup></b>
Pièce de vie	21,97 m <sup>2</sup>
Salle d'eau + WC	5,10 m <sup>2</sup>



<b>Studio La Risse</b>	<b>35,46 m<sup>2</sup></b>
Pièce de vie	26,71 m <sup>2</sup>
Salle d'eau + WC	8,75 m <sup>2</sup>

**Plain-pied avec sa terrasse**

Avec cheminée insert

Avec Mezzanine type mécano + Cheminée insert

Avec dressing

Avec baignoire/douche, WC et 2 vasques

Indépendant

Avec ballon thermodynamique

**Mezzanine**

à l'étage

Avec WC

**Rez-de-jardin avec sa terrasse et son jacuzzi**

Salon / Salle à manger / Cuisine

En mezzanine

**Rez-de-jardin avec sa terrasse et son jacuzzi**

Salon / Salle à manger / Cuisine / Chambre

**Etage avec sa terrasse intérieure et son jacuzzi**

Salon / Salle à manger / Cuisine / Cha

Lire la suite



## Extérieur / Annexes

Caves 15,20 m<sup>2</sup>  
 Parking privé  
 Terrasses

Pouvant accueillir au moins 4 voitures  
 Pour chaque logement, avec un Spa pour  
 chaque studio



Piscine 5x5  
 Terrain 5 400 m<sup>2</sup>

Semi-enterrée en bois  
 Clos en partie, plat, arboré et en partie boisée.

## Informations supplémentaires

2 Cheminée insert dans l'habitation principale  
 + radiateurs électriques, Fenêtres PVC,  
 Double vitrage dans l'habitation principale  
 Simple vitrage dans les gîtes. Tout à l'égout.

## **Panneaux Photovoltaïques**



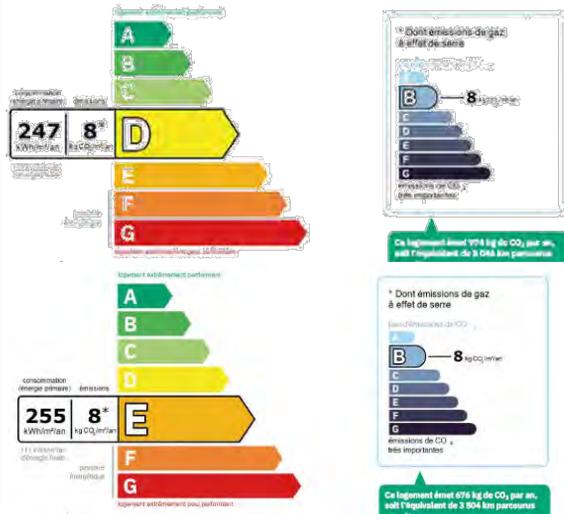
15 panneaux

## Charges diverses

Taxe foncière 1 700 €

## DPE – Habitation principale

Energie : 247 (D)  
 GES : 8 (B)



## DPE pour les gîtes

Energie : 255 (E)  
 GES : 8 (B)



Nous avons la clé de votre projet

## L'habitation principale



DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

p.4

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

### Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) donnant sur l'extérieur / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm donnant sur l'extérieur / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm non isolé donnant sur une paroi enterrée / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm non isolé donnant sur l'extérieur / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm non isolé donnant sur un espace tampon solarisé (véranda, loggia fermée)	insuffisante
 Plancher bas	Voutains en briques ou moellons donnant sur l'extérieur Dalle béton donnant sur un terre-plein	insuffisante
 Toiture/plafond	Plafond sous solives bois donnant sur un comble faiblement ventilé Plafond sous solives bois donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation intérieure	insuffisante
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée / Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée / Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée / Fenêtres oscillo-battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée / Fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage / Baies sans ouverture possible métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée / Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée / Fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée / Fenêtres battantes pvc, double vitrage	bonne

### Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Radiateur électrique à inertie (modélisé comme un radiateur NFC, NF** et NF***) avec en appoint un insert installé de 2007 à 2017 avec label flamme verte avec programmeur pièce par pièce (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Chauffe-eau thermodynamique sur air ambiant (sur local non chauffé) installé à partir de 2015, contenance ballon 270 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
 Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
 Production d'énergie	Capteurs photovoltaïques orientés Sud (16 modules)





## Les 3 gîtes

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

p.4

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

### Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm donnant sur une paroi enterrée / Inconnu (à structure lourde) donnant sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) donnant sur une paroi enterrée / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur $\geq$ 80 cm donnant sur l'extérieur / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm donnant sur l'extérieur / Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 60 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
Plancher bas	Dalle béton donnant sur un terre-plein	insuffisante
Toiture/plafond	Plafond sous solives bois donnant sur l'extérieur (combles aménagés)	insuffisante
Portes et fenêtres	Portes-fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée / Fenêtres battantes bois, double vitrage / Portes-fenêtres battantes bois, simple vitrage / Fenêtres battantes bois, simple vitrage / Fenêtres fixes bois, simple vitrage / Porte(s) bois avec double vitrage	insuffisante

### Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Radiateur électrique à inertie (modélisé comme un radiateur NFC, NF** et NF***) (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 200 L
Climatisation	Néant
Ventilation	VMC SF Auto réglable après 2012
Pilotage	Sans système d'intermittence



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 :

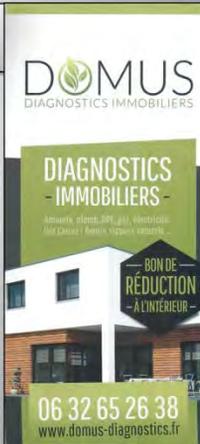
**Faites établir les diagnostics immobiliers obligatoires**

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



DOMUS  
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

DIAGNOSTICS - IMMOBILIERS -

BON DE RÉDUCTION À L'INTÉRIEUR

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



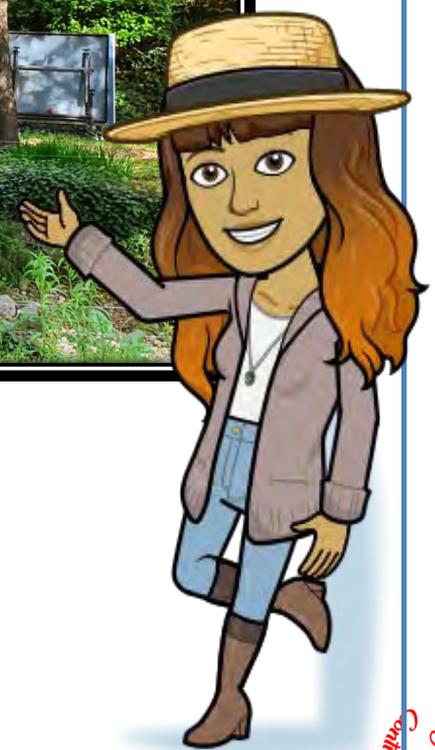
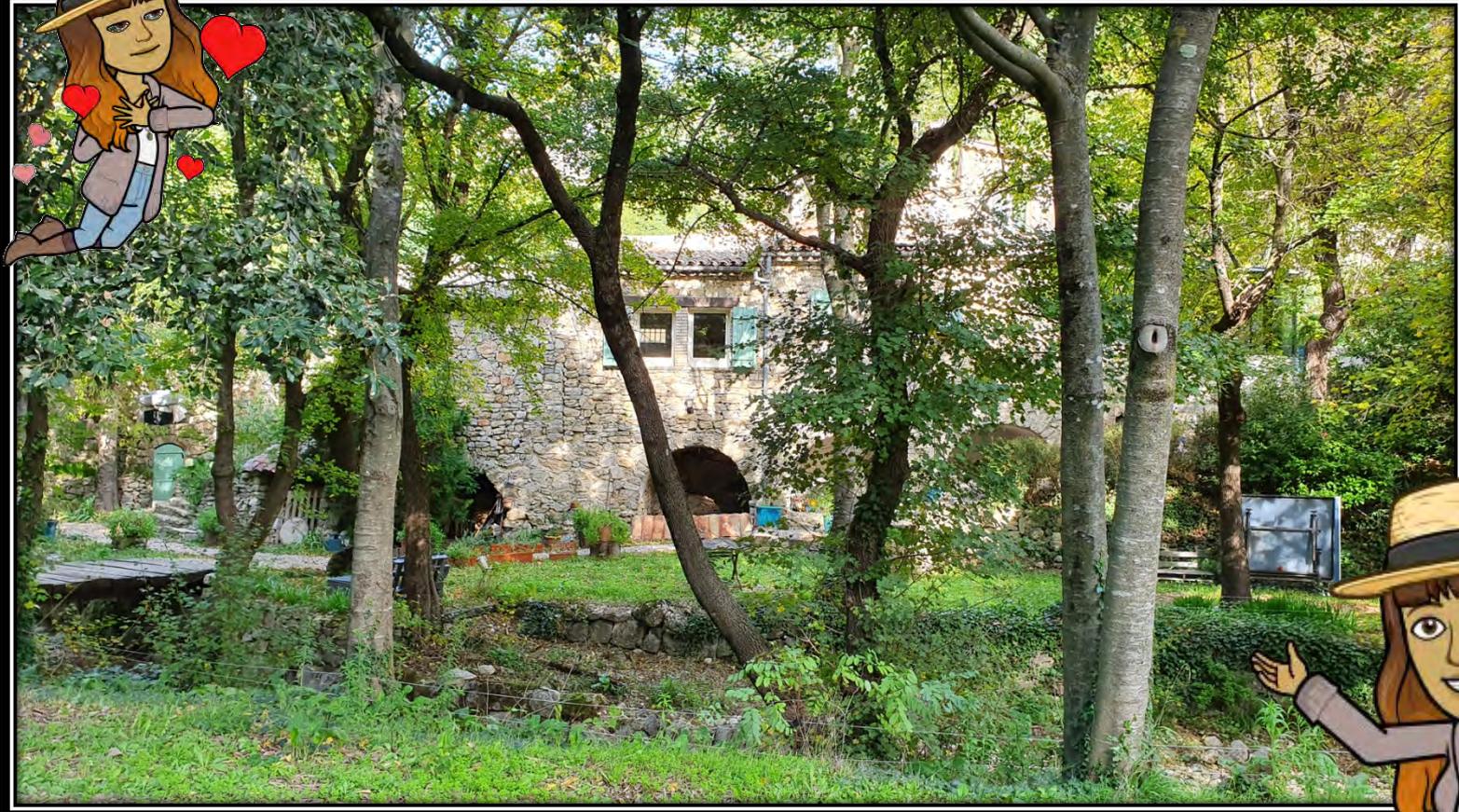
Nous avons la clé de votre projet



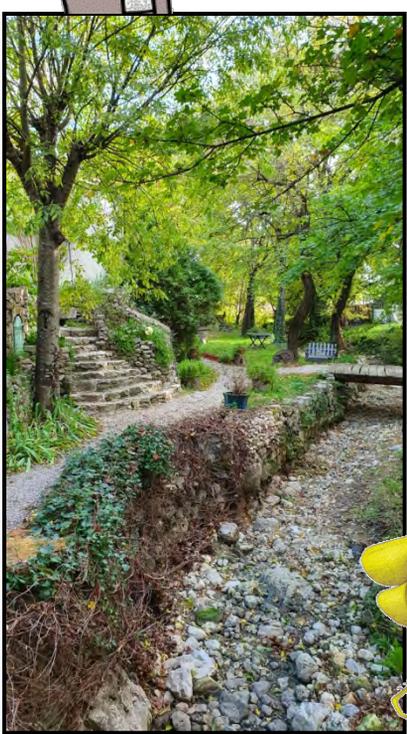
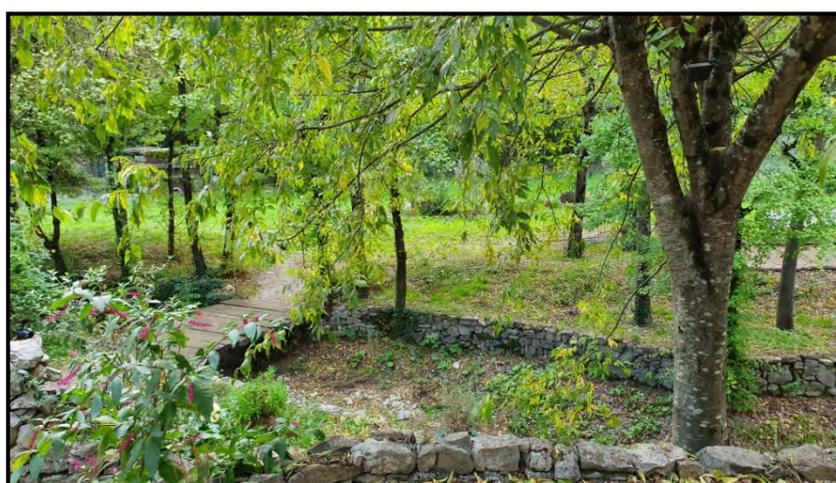
Fais de ta vie un rêve  
et d'un rêve une réalité.

\*Antoine de Saint-Exupéry





Amoureux des vieilles pierres,  
de l'authenticité, d'une histoire...  
...vous y êtes !



Et au milieu, coule une rivière...



# La Clé Flayscaise

## Habitation principale 136 m<sup>2</sup>

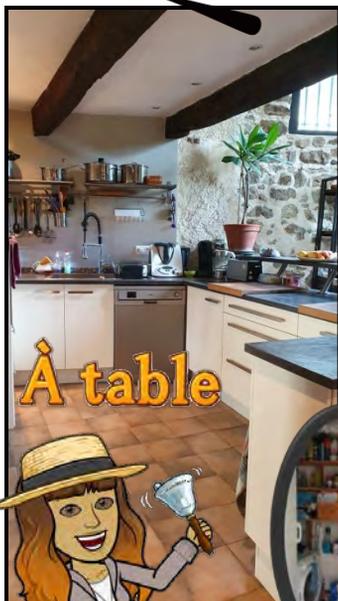


Entrée veranda



# HOME Sweet HOME

# Cuisine



À table



avec mezzanine

Avec 2 cheminées Insert



La Clé Flayscaise



Partie Nuit



Salle de Bain



Dressing  
Clothes  
Jackets  
Presses  
shoes

Chut je rêve *ZZZ*

Etage



CHANTONS SOUS LA DOUCHE



La Clé  
Flayscaise

La terrasse privative



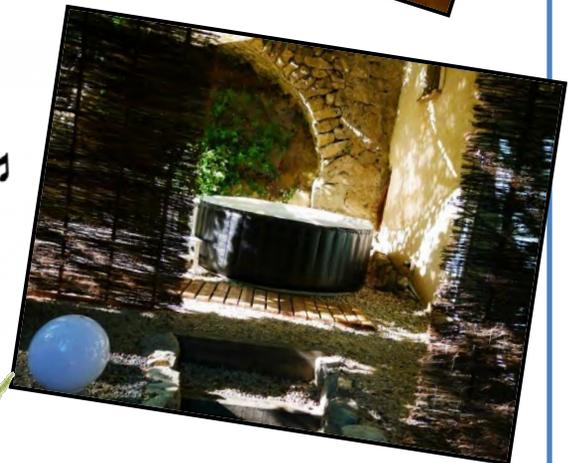
Surface : 28,93 m<sup>2</sup>



Chut...  
Je rêve



CHANTONS  
SOUS LA  
DOUCHE



Nous avons la... projet

La Clé Flayscaise

Les dépendances – Le riou

Surface : 27,07 m<sup>2</sup>



ZEIK  
CUISINE



Chut...  
Je rêve



CHANTONS  
SOUS LA  
DOUCHE



Nous avons la clé de votre projet

# La Clé Flayscaise

## Les dépendances – La Risse

Surface : 35,46 m<sup>2</sup>

LES  
CUISINE  
SANS  
KITCHEN



Chut...  
Je rêve



CHANTONS  
SOUS LA  
DOUCHE



# La Clé Flayscaise

# Les Annexes



## Les caves



# ATELIER



## Le potager



Besoin d'un coup de main ?



## Parking 4 voitures



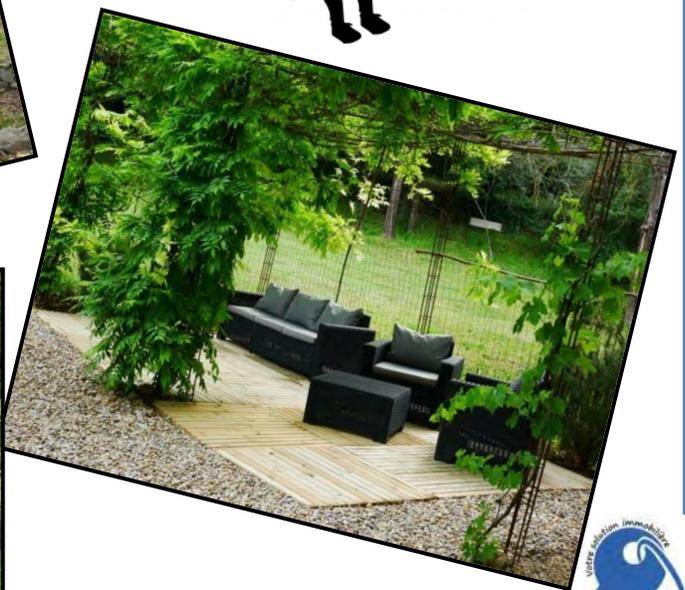
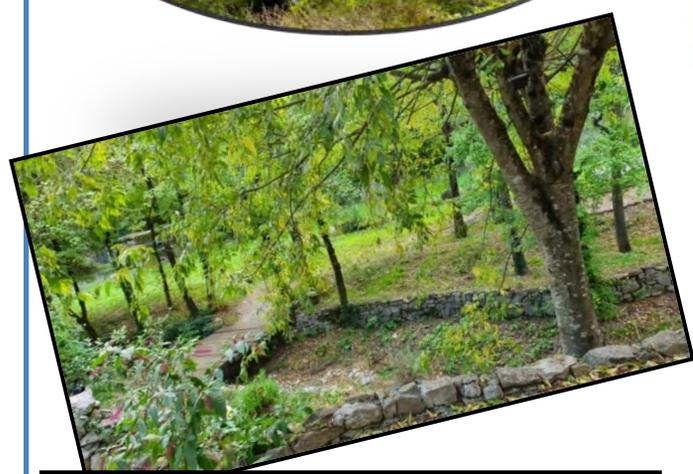
Nous avons la clé de votre projet

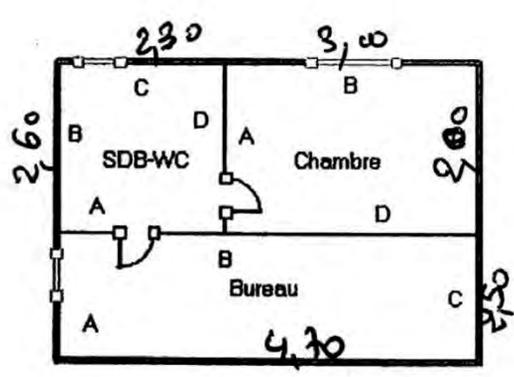
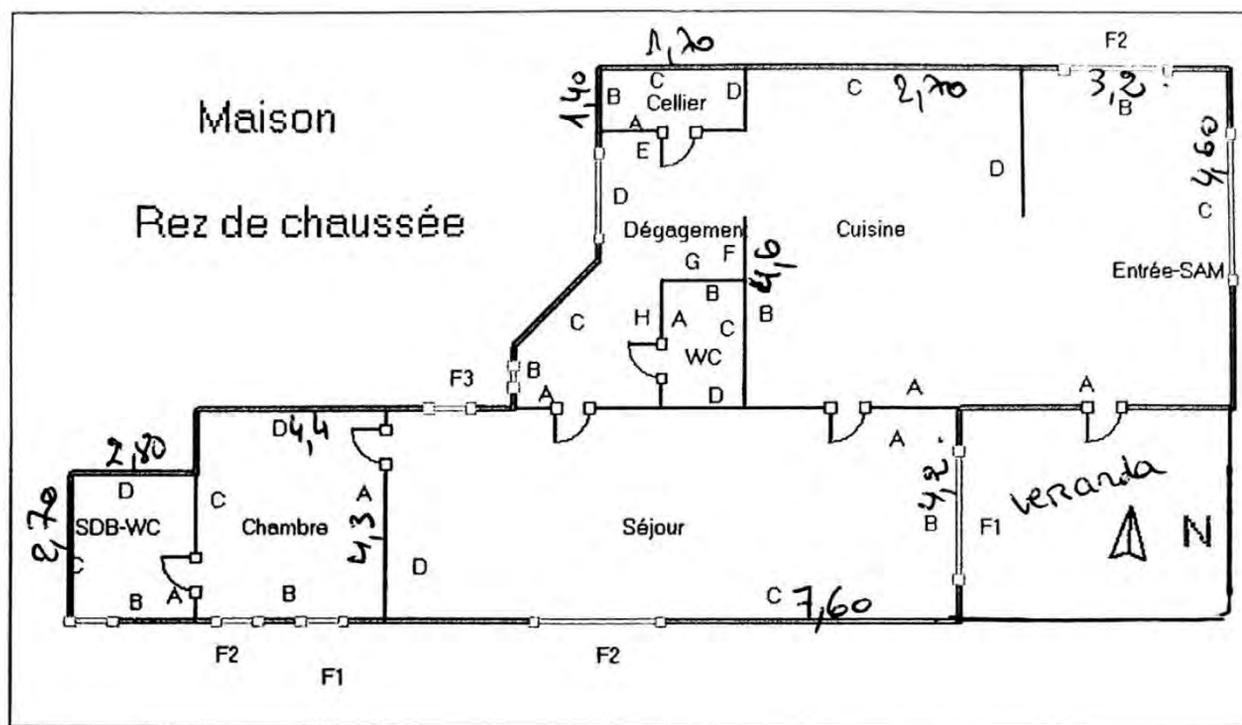




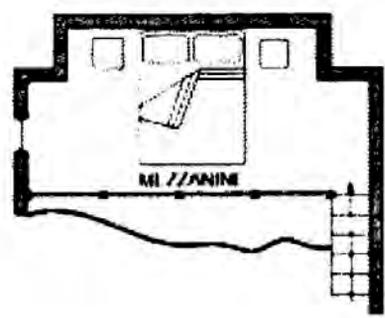
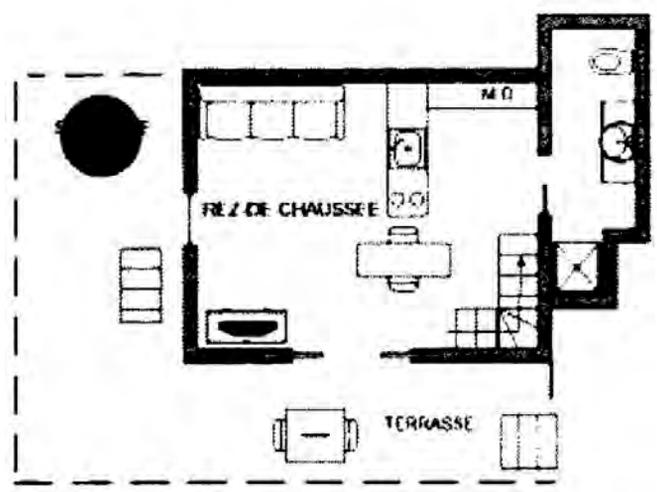
La Clé Flayscaise

Le jardin clos, plat, arboré  
Et en partie boisé  
5400 m<sup>2</sup>

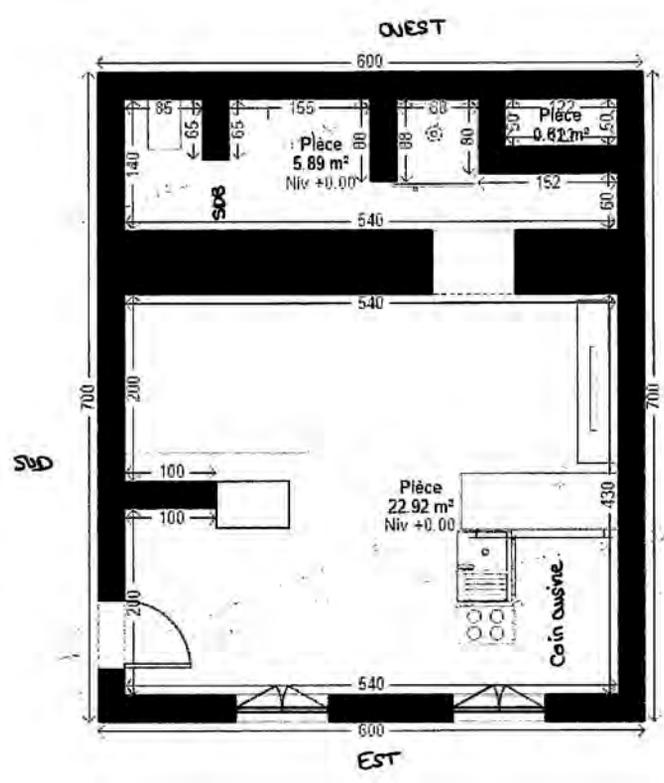




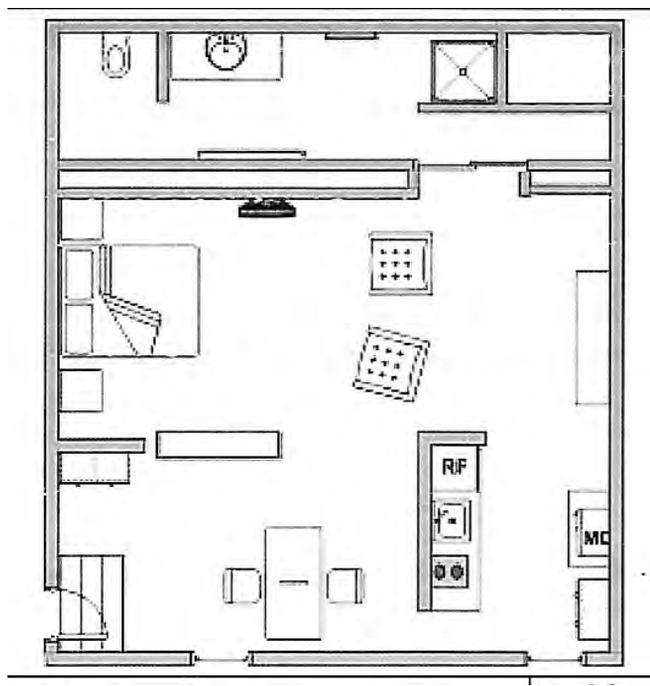
## Studio 1 30 m<sup>2</sup>



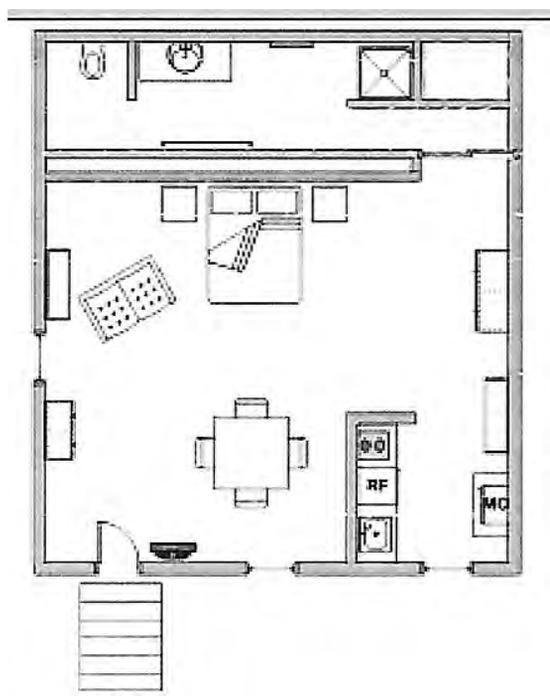
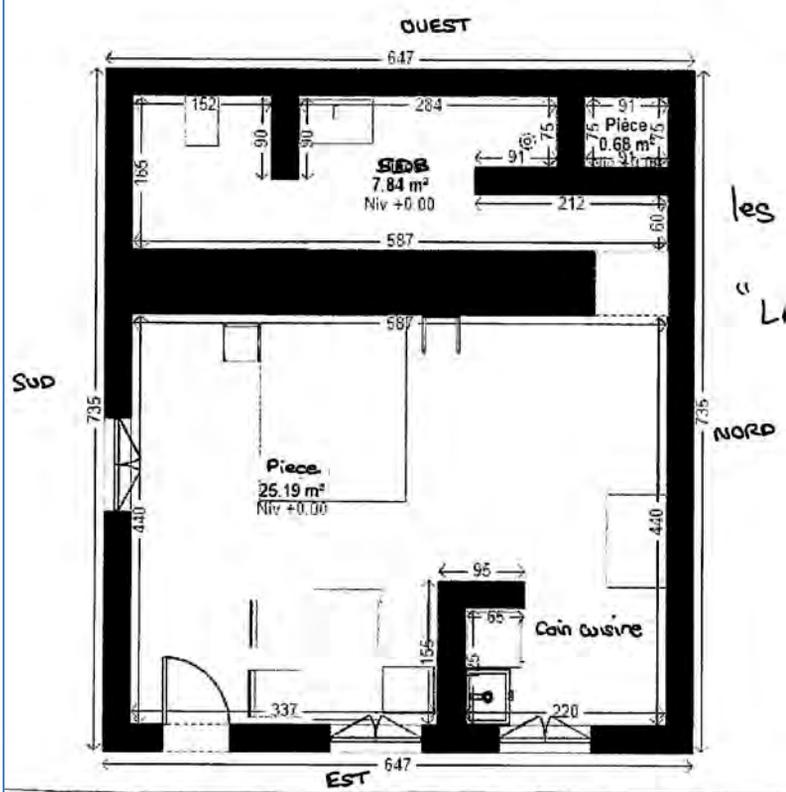
Studio 2  
30 m<sup>2</sup>



LES  
"LE



Studio 3  
34 m<sup>2</sup>  
les  
à l'étage





***Une visite s'impose  
pour découvrir cette belle propriété !***

*Vivre et profiter de chaque instant.*



**OÙ ÇA ?**



La Clé Flayscaise



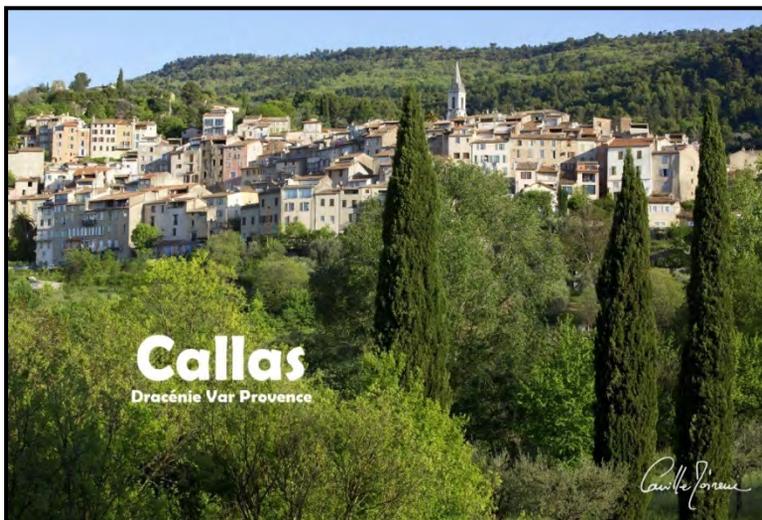
Callas  
est en Dracénie



La Clé Flayscaise



## Callas



*le village étant en cascade ou calade (escalier), son nom est ainsi un dérivé de vocabulaire.*

*On raconte une petite histoire à ce sujet : il paraîtrait que les habitants du village pouvaient voir les ânes qui regardaient à la fenêtre. C'est vrai que l'on peut entrer dans un bâtiment au rez-de-chaussée et se diriger vers une fenêtre sur l'autre façade pour se trouver ainsi au deuxième ou même troisième étage sur l'autre rue !*

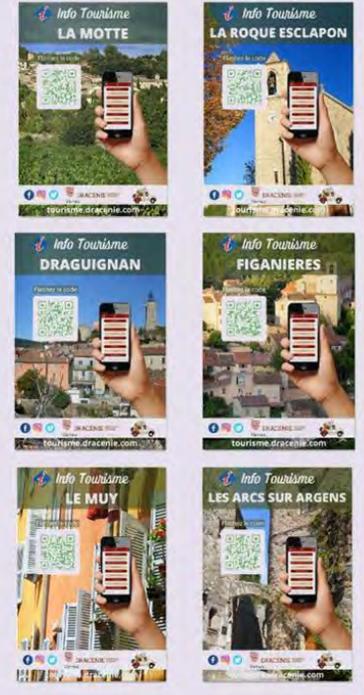
*Placé au cœur du var, il bénéficie pleinement de ce soleil de Provence si bien décrit par les poètes. Entre mer et montagnes, l'on trouve dans ce charmant pays tous les agréments de la campagne provençale offrant ainsi à ses habitants une qualité de vie hors du commun. A cheval sur la limite entre le massif cristallin de l'Estérel et la rude Provence calcaire, Callas fait découvrir au promeneur une nature particulièrement riche dans des paysages d'une beauté insoupçonnée.*

*Sur les hauteurs de Callas, vous jouirez d'un panorama magnifique sur l'Estérel et apercevrez la mer au lointain.*



Flashez le code!  
des villages de la Dracénie

Par Dracénie Provence Verdon Agglomération



par Dracénie Provence Verdon agglomération



## Commodités Et environnement

### Commerces

Épicerie	: 2 km
Supermarché ()	: 13 km
Hypermarché (Trans)	: 15 km
Boulangerie	: 2 km

### Transports

Aéroport	: 94 km
Gare SNCF (Les Arcs)	: 24 km
Bus / Cars	: 100 m
Autoroute (Péage n° 36)	: 23 km

### Services médicaux

Médecin	: 2 km
Pharmacie	: 8 km
Dentiste	: 8 km
Hôpital (Draguignan)	: 14 km

### Écoles

Garderie, crèches	: 2 km
Maternelle	: 2 km
Primaire	: 2 km
Collège	: 8 km
Lycée (Draguignan)	: 13 km

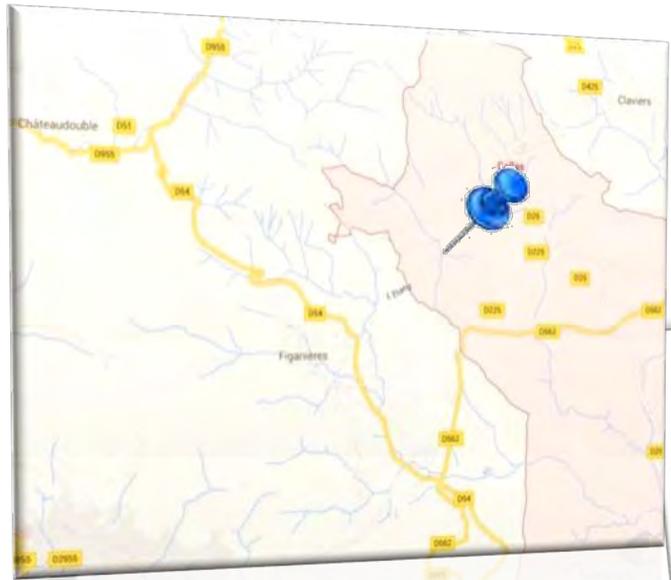
Intercommunalité	:	Communauté d'agglomération dracénoise
Maire	:	Daniel MARIA
Mandat	:	2014-2020
Code postal	:	83830
Population municipale	:	1 840 hab. (2013)
Densité	:	37 hab./km <sup>2</sup>
Coordonnées	:	43° 35' 35" Nord 6° 32' 18" Est
Altitude	:	Min. 60 m – Max. 811 m
Superficie	:	49,26 km <sup>2</sup>
Information sur la commune :		<a href="http://www.callas.fr/">http://www.callas.fr/</a>
Informations sur Wikipédia :		<a href="https://fr.wikipedia.org/wiki/Callas_(Var)">https://fr.wikipedia.org/wiki/Callas_(Var)</a>

Distances & temps

Draguignan :	11 km	Environ 15 min
Les Arcs :	23 km	Environ 25 min
Fréjus :	38 km	Environ 40 min
Lorgues :	23 km	Environ 25 min
Le Muy :	23 km	Environ 25 min
Ste Maxime :	38 km	Environ 40 min
Nice :	98 km	Environ 1,15 heure
Toulon :	93 km	Environ 1 heure
Marseille :	148 km	Environ 1h30

La mer ?

30 minutes



Les Gorges du Verdon ?

1 heure



Les jours du marché sont le samedi et le mardi

**Exactement !**

## Les marchés provençaux



	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENREDI	SAMEDI	DIMANCHE
Bargemon		🛒					
Callas						🛒	
Clapiers			🛒				
Trégouignan							
Figanières		🛒					
Flayosc	🛒						
Les Arcs sur Argens					🛒		
Le Muy						🛒	
La Motte							🛒
Longues			🛒				
Salernes				🛒			
Trans en Provence						🛒	
Vidauban							🛒

## en Dracénie



## 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.*

## 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. »

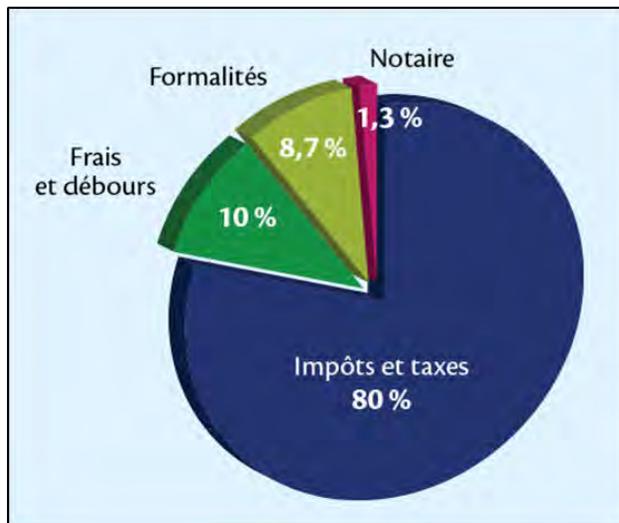
Lors d'une délégation de mandat, les honoraires appliqués seront ceux inscrits au mandat de vente initial entre le(s) propriétaire(s) et le mandataire.

Pour cette transaction, le barème appliqué est **4 %**



## 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 :



COMPTOIR  
IMMOBILIER  
de France

Votre satisfaction est  
ma plus belle réussite !



Document  
Non  
Contractuel

# La Clé Flayscaïse

## 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



Mandataire du réseau immobilier



Ne peut être sur le web publique

Votre solution immobilière

# La Clé Flayscaïse

Vous désirez acheter ou vendre une maison dans le Var ?



En Dracénie ?

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

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

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

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

**07.83.12.48.65**

## Vous désirez acheter ou vendre une maison dans le Var ?

Conseillère indépendante  
dans l'immobilier

Patricia PAYOUX  
07.83.12.48.65

RSAC : 501 885 412

En Dracénie ?



COMPTOIR IMMOBILIER de France

Nous avons la clé de votre projet

