

Superbe villa spacieuse  
dans son magnifique jardin clos et arboré  
à FLAYOSC



**650 000,00 euros**

*Année de construction : 1994*

*Surface habitable : 220 m<sup>2</sup>*

*Surface terrain : 4 637 m<sup>2</sup>*

*Nombre de pièces : 8*

*Nombre de chambres : 5 + 1 bureau*

Honoraires à charge vendeur



# FLAYOSC

## *Superbe bastide spacieuse dans son magnifique jardin clos et arboré*

*Cette superbe bastide de 220 m<sup>2</sup> bénéficie d'un environnement magique dans son écrin de verdure de 4600 m<sup>2</sup>, tout en étant à 2 kms du centre du village.*

*De plain-pied, et surélevée d'un étage, elle vous ravira par la générosité de ses dimensions, par la convivialité de sa pièce de vie ouvrant sur sa grande cuisine entièrement équipée, mais aussi par ses larges terrasses spacieuses, sans oublier sa superbe piscine carrelée et chauffée.*

*Vous vous sentirez immédiatement chez vous dans cet environnement calme et apaisant.*

*De grands volumes également pour les 5 chambres et le bureau, sans oublier les annexes totalisant 47 m<sup>2</sup> supplémentaires tels que le mazel en pierres, le pool-house, l'abri de jardin et le car-port.*

*Construction de qualité pour cette propriété familiale pleine de charme dans un cadre exceptionnel.*

*Venez découvrir tous les atouts de cette bastide située à quelques minutes de Flayosc, village de la Dracénie, à mi-chemin entre les gorges du Verdon et le Littoral.*

*Coeur de Coeur* 

<b><u>Villa T8</u></b>	<b>220 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Rez de chaussée</u></b>	
Entrée	12,92 m <sup>2</sup>
Couloir/dégagement	3,59 m <sup>2</sup>
Cellier	1,90 m <sup>2</sup>
Cuisine	17,46 m <sup>2</sup>
Salle à manger	15,21 m <sup>2</sup>
Salon	39,25 m <sup>2</sup>
WC indépendant	1,52 m <sup>2</sup>
Chaufferie	3,97 m <sup>2</sup>
Bureau	10,48 m <sup>2</sup>
Chambre 1	26,32 m <sup>2</sup>
<b><u>1<sup>er</sup> étage</u></b>	
Dégagement	12,76 m <sup>2</sup>
Chambre 2	17,68 m <sup>2</sup>
Chambre 3	17,67 m <sup>2</sup>
Chambre 4	15,00 m <sup>2</sup>
Chambre 5	15,14 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	3,51 m <sup>2</sup>
Salle de bain	4,03 m <sup>2</sup>
WC Indépendant	1,95 m <sup>2</sup>

Desservant la partie jour et la partie nuit  
 Sous escalier  
 Equipée  
 Avec cheminée, ouverture coté Est et coté Ouest  
 Avec lave-mains  
 ou 6<sup>ème</sup> chambre, avec fenêtre coté Est et Nord.  
 Suite parentale avec porte-fenêtre sur terrasse  
 Coté Est - + salle de bain et WC, placard,

Avec possibilité rajout salle d'eau. Coté Est  
 Coté Ouest  
 Avec placard intégré - Coté Ouest  
 Avec placard intégré – Coté Ouest



[Lire la suite](#) ▶



### Extérieur / Annexes

Mazet en pierres	14,71
Abri de jardin	22,00 m <sup>2</sup>
Terrasse couverte	24,05 m <sup>2</sup>
Porche	1,33 m <sup>2</sup>
Parking	
Terrasse non couverte	30,00 m <sup>2</sup>
Piscine	10 x 5
Local technique	11,23 m <sup>2</sup>
Terrain	4 657 m <sup>2</sup>

Remise, atelier.  
avec Car-port  
Coté Est

Pour de nombreuses voitures  
Coté ouest

Grande plage carrelée. Au sel, chauffée.  
pour la piscine

Clos, plat, et arboré, avec potagers

### Informations supplémentaires



Vide sanitaire  
Plancher chauffant électrique  
Fenêtres en bois - Double vitrage  
Volets en bois.  
Fosse septique à remettre aux normes.  
Portail électrique, visiophone, alarme.  
Terrain de pétanque  
Forage

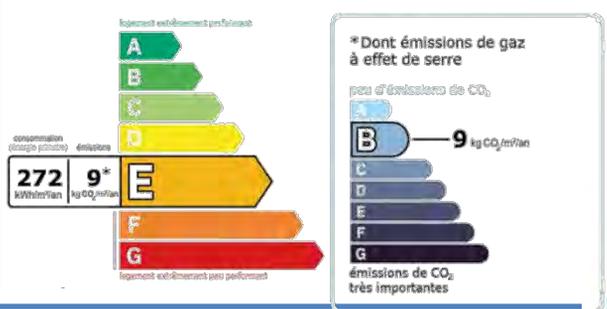


### Charges diverses

Taxe foncière 3 857 €

### DPE

Energie : 272 (E)  
GES : 9 (B)





## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur $\geq 25$ cm avec isolation intérieure (réalisée entre 1989 et 2000) donnant sur l'extérieur	correcte
Plancher bas	Plancher lourd type entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur un terre-plein avec isolation intrinsèque ou en sous-face (réalisée entre 1989 et 2000)	correcte
Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation extérieure (10 cm)	insuffisante
Portes et fenêtres	Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 8 mm sans protection solaire Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 8 mm et volets battants bois Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 8 mm et volets battants bois Portes-fenêtres battantes avec soubassement bois, double vitrage avec lame d'air 8 mm et volets battants bois	correcte

## Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Chaudière individuelle électrique. Emetteur(s): plancher chauffant
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie C ou 3 étoiles), contenance ballon 150 L
Climatisation	Néant
Ventilation	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
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

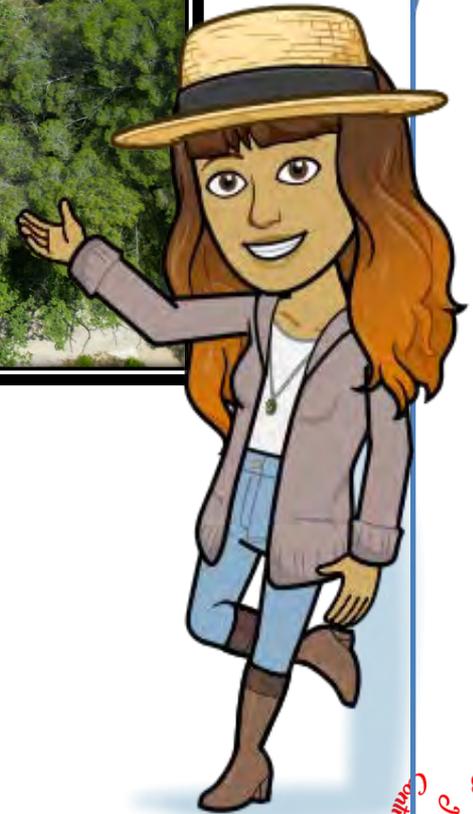




Fais de ta vie un rêve  
et d'un rêve une réalité.

\*Antoine de Saint-Exupéry





Votre cœur connaît le chemin,  
courez dans cette direction

Une visite en images ?

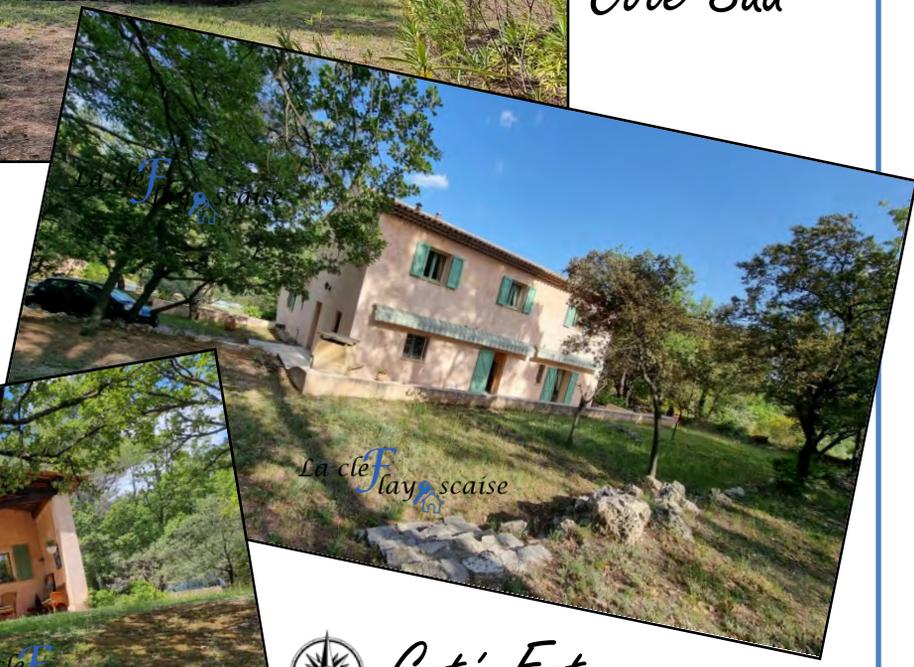
La Clé Flayscaise

La villa vue de l'extérieur



Coté Sud

La clé Flayscaise



Coté Est

La clé Flayscaise



Coté Ouest

La clé Flayscaise



Coté Nord



La Clé  
Flayscaise



La Piscine  
5 X 10  
Carrelée,  
chauffée



# La Clé Flayscaise

## Les terrasses



Coté Est - Sud



Coté Sud - Ouest



La Clé Flayscaise

La villa vue de l'intérieur

HOME  
Sweet  
HOME



Salon



Salle à manger

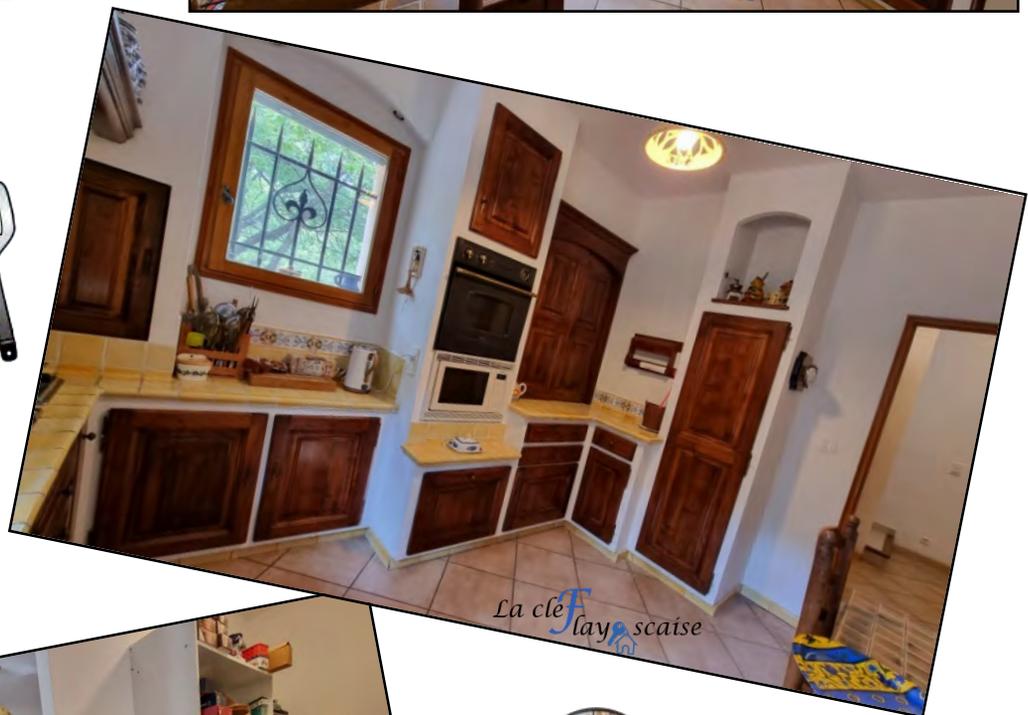


# La Clé Flayscaise

# Cuisine



Cuisine indépendante  
Équipée - 17 m<sup>2</sup>



Bon  
Appétit

Arrière-cuisine



# La Clé Flayscaise

# La partie Nuit

Buanderie



**BUREAU**  
IL FAUT BIEN BOSSER UN PEU



Suite parentale 26 m<sup>2</sup>



Chut je rêve



Salle de Bain

Nous avons la clé de votre projet

# La Clé Flayscaise



## La partie Nuit Au 1<sup>er</sup> étage



4 chambres

15 m<sup>2</sup>



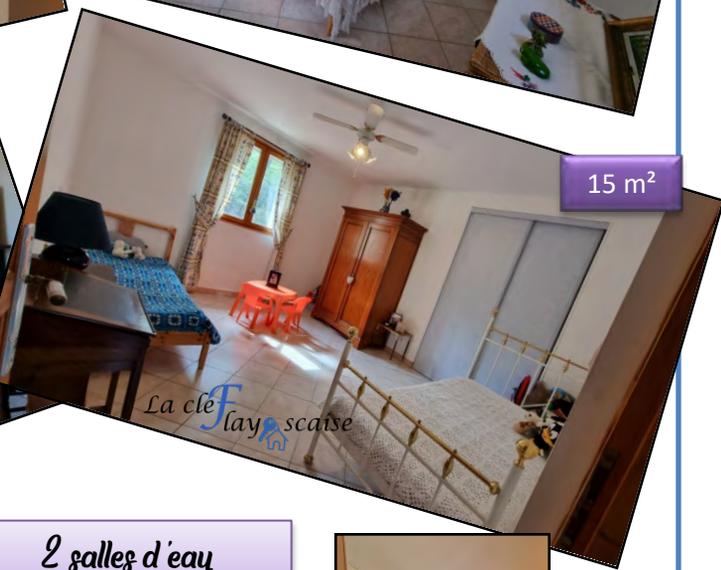
18 m<sup>2</sup>



18 m<sup>2</sup>



15 m<sup>2</sup>



2 salles d'eau

# CHANTONS SOUS LA DOUCHE!



# La Clé Flayscaise

Pool-house (local technique)

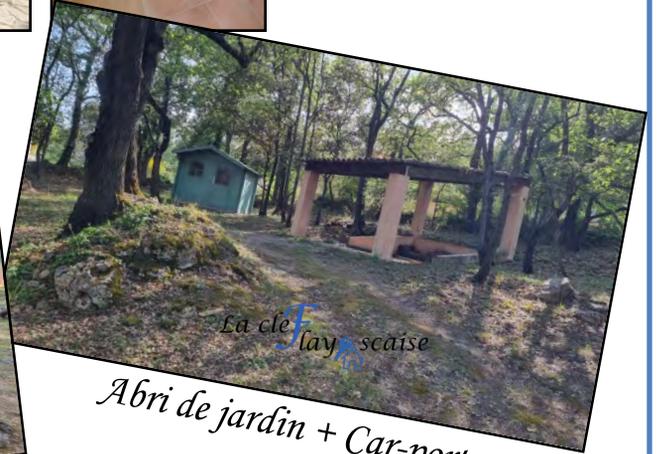
## Les annexes



Mazet en pierres (Remise)



Forage



Abri de jardin + Car-port

## ATELIER

Parking plusieurs voitures



Potager



Nous avons la clé de votre projet

# La Clé Flayscaise

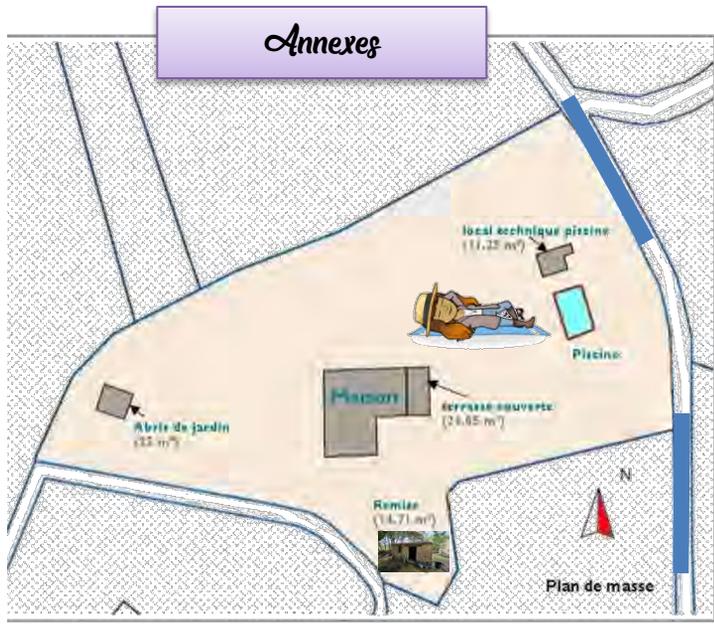
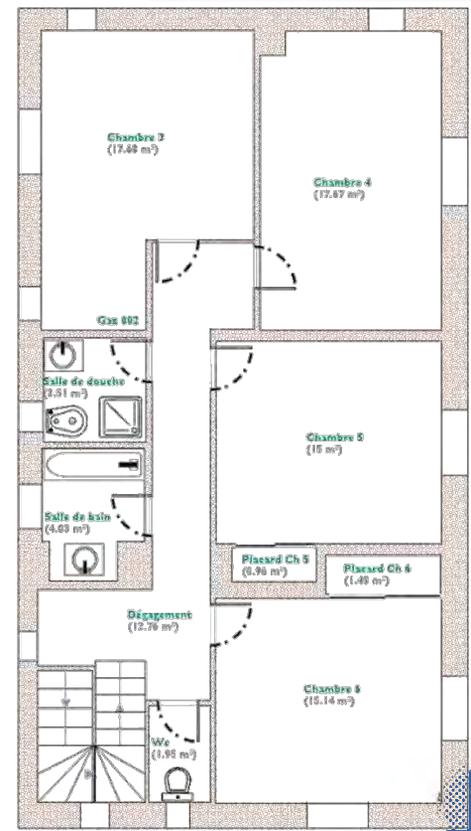
## Le jardin clos, plat, arboré

4657 m<sup>2</sup>





1<sup>er</sup> étage



La Clé  
Flayscaise



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

*Vivre et profiter de chaque instant.*

**OÙ ÇA ?**



# La Clé Flayscaise



## Flayosc est en Dracénie



# La Clé Flayscaise





*Le village perché à 330 mètres d'altitude, s'enroulant en colimaçon autour de son église, jouit d'une localisation exceptionnelle entre mer et montagne, dans la verdure.*

*A l'est, le Massif de l'Esterel, Cannes, Vence ou Nice sont atteints en moins d'une heure. Il ne faut guère plus de temps pour parvenir vers l'ouest aux prestigieuses gorges du Verdon et au lac de Sainte-Croix,*

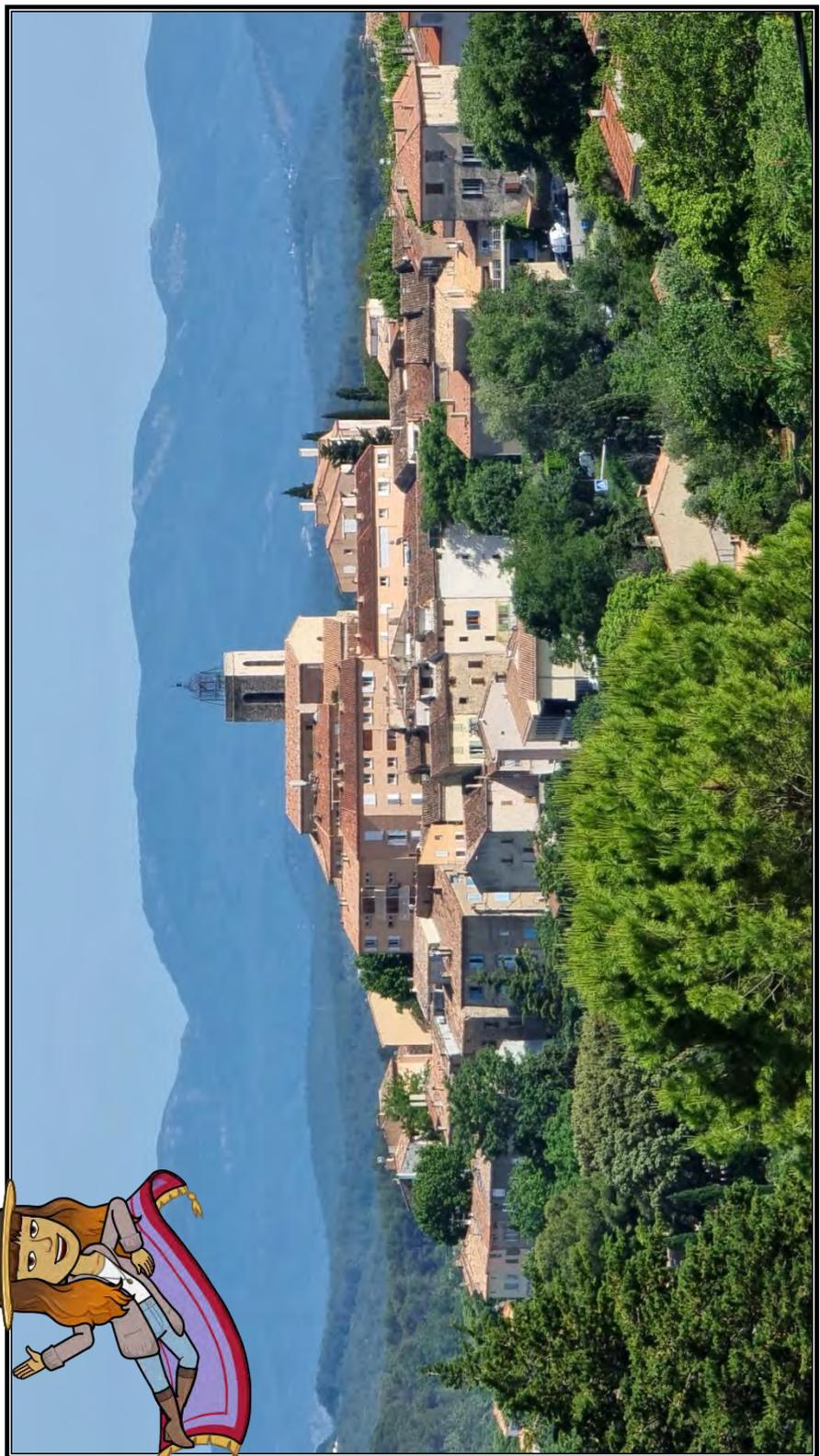
*Si vous optez pour des périples plus courts, vous pouvez rayonner autour de Flayosc, choisir des buts d'excursion tels que : l'Abbaye du Thoronet, Entrecasteaux, Aups, Villecroze et ses grottes, Sillans la cascade, Cotignac, Lorgues, les Arcs, sans oublier les villages perchés tout proches : Tourtour, Ampus et Chateaudouble.*



*Quarante minutes suffisent pour atteindre la mer : Saint-Raphaël ou Sainte-Maxime, vingt minutes de plus, et vous êtes à Saint-Tropez.*

*Flayosc peut répondre à tous les besoins de la vie quotidienne grâce à de nombreux commerces et à la présence des différents professionnels de la santé. A l'ombre des platanes de la place de la République, en écoutant le murmure de la fontaine « classée », vous surprendrez, à la terrasse d'un des cafés, les conversations où se mêlent le provençal, l'anglais, l'allemand, le suédois, le hollandais ou l'italien !*





...Un pur bonheur de vivre dans ce superbe village !

Nous avons la clé de votre projet



# La Clé Flayscaise

Flayosc est situé à 7 km de Draguignan, à 15 km de Salernes et à 7 km de Lorgues.  
Trois cours d'eau traversent la commune : le Pontchalade, le Florieyes et le Rimalte.

**Communes voisines :**

Villecroze , Ampus , Salernes, Draguignan, Lorgues , Trans-en-Provence.



Le jour du marché  
est le lundi



## Les marchés provençaux

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI	SABEDI	DIMANCHE
Bargemon							
Callas		🛒					
Clauiers							🛒
Draguignan			🛒				
Flagnac							🛒
Les Arcs sur Argens					🛒		
Le Muy							🛒
La Motte							🛒
Lorgues				🛒			
Salernes							🛒
Trans en Provence							🛒
Vidauban							🛒

en Dracénie





# Les Commerces de Flayosc

Pour recevoir plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la Clé Flayoscaise qui vous communiquera les coordonnées des commerces recherchés

- 5 restaurants gastronomiques
- 5 cafés-bars-brasseries
- 2 boulangeries
- 1 primeur légumes, fruits, et vins.
- 2 épicerie dont 1 avec poissonnerie
- 1 boucherie
- 1 fromagerie
- 3 pizzerias
- 1 traiteur cuisine provençale
- 1 crêperie - Hamburgers
- 1 boutique de CupCakes et pâtisseries
- 1 boutique de thé
- 1 coopérative viticole
- 2 moulins à huile
- 1 fleuriste
- 3 pépinières
- 1 pharmacie
- 5 salons de coiffure
- 1 bureau de tabac / Journaux
- 1 salon de bien-être/massage
- 1 salon de manucure
- 1 opticien
- 1 laverie
- 3 magasins de souvenirs/déco/cadeaux
- 1 magasin de prêt-à-porter
- 1 auto-école
- 1 Médiathèque
- Une quinzaine d'hébergements chambres d'hôtes et gîtes
- 1 Parc Aventure
- 2 garages avec pompes à essence
- 3 agences immobilières et La Clé Flayoscaise (conseillère immobilier) + autres mandataires immobiliers
- La Poste
- Banque Crédit Agricole
- Office notarial
- Police municipale
- Tous services médicaux (Infirmières, médecins, kiné, etc)
- De nombreuses associations diverses et variées



Achetez  
local !



**Et de nombreux artisans à votre service pour l'entretien de votre maison :**

- Jardin, BTP, plomberie, électricité, climatisation, peinture, ménage, Piscine, etc.



Flashez le code!  
des villages de la Dracénie

Par Dracénie Provence Verdon Agglomération



par Dracénie Provence Verdon agglomération





## Commodités Et environnement

### Commerces

Épicerie	: 2,5 km
Supermarché (Draguignan)	: 8 km
Hypermarché (Draguignan)	: 8 km
Boulangerie	: 2,5 km

### Transports

Aéroport	: 90 km
Gare SNCF (Les Arcs)	: 18 km
Bus / Cars	: 2,5 km
Autoroute (Péage n° 36)	: 21 km

### Services médicaux

Médecin	: 2,5 km
Pharmacie	: 2,5 km
Dentiste	: 2,5 km
Hôpital	: 10 km

### Écoles

Garderie, crèches	: 2,5 km
Maternelle	: 2,5 km
Primaire	: 2,5 km
Collège	: 9 km
Lycée	: 9 km

Intercommunalité	:	Communauté d'agglomération dracénoise
Maire	:	Karine Alster
Mandat	:	2014-2020
Code postal	:	83780
Population municipale	:	4 410 hab. (2013)
Densité	:	96 hab./km <sup>2</sup>
Gentilé	:	Flayoscaise, Flayoscais
Coordonnées	:	43° 32' 06" Nord 6° 23' 51" Est
Altitude	:	Min. 153 m – Max. 603 m
Superficie	:	45,95 km <sup>2</sup>
Information sur la commune :		<a href="http://www.flayosca.fr/">http://www.flayosca.fr/</a>
Informations sur Wikipédia :		<a href="https://fr.wikipedia.org/wiki/Flayosca">https://fr.wikipedia.org/wiki/Flayosca</a>

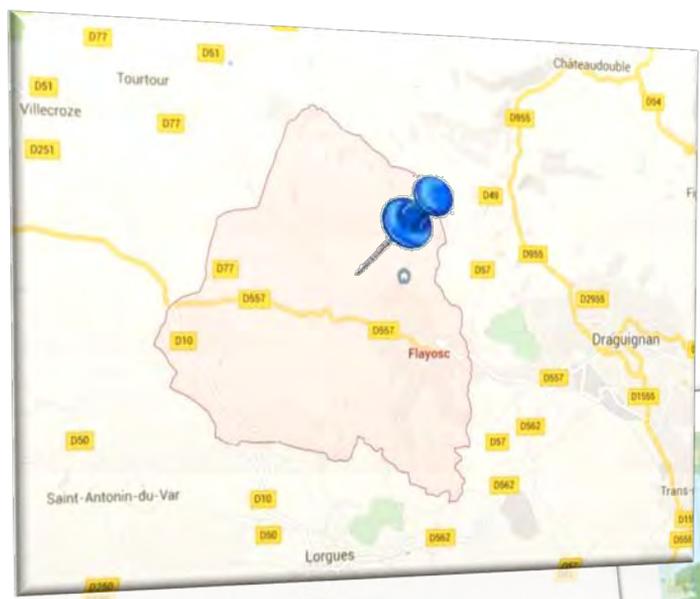


# La Clé Flayoscaise

## Localisation & plan

### Distances & temps

Les Arcs	: 17 km	Environ 20 min
Draguignan	: 8 km	Environ 15 min
Fréjus	: 35 km	Environ 40 min
Ste Maxime	: 40 km	Environ 45 min
Lorgues	: 12 kms	Environ 20min
Le Muy	: 21 kms	Environ 25 min
Nice	: 90 kms	Environ 1 heure
Toulon	: 80 kms	Environ 1 heure
Marseille	: 140 kms	Environ 1h30



La mer ?  
30 minutes



Les Gorges du Verdon ?  
1 heure



# POPULATION EN DRACÉNIE

Année 2014

Nom	Gentilé	Superficie	Population	Densité (hab/km²)
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





Vous avez visité cette propriété le :

avec votre contact immobilier, Patricia PAYOUX

La clé Flayscaise

Mandataire  
du réseau immobilier :



Votre satisfaction est  
ma plus belle réussite !





## 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. »

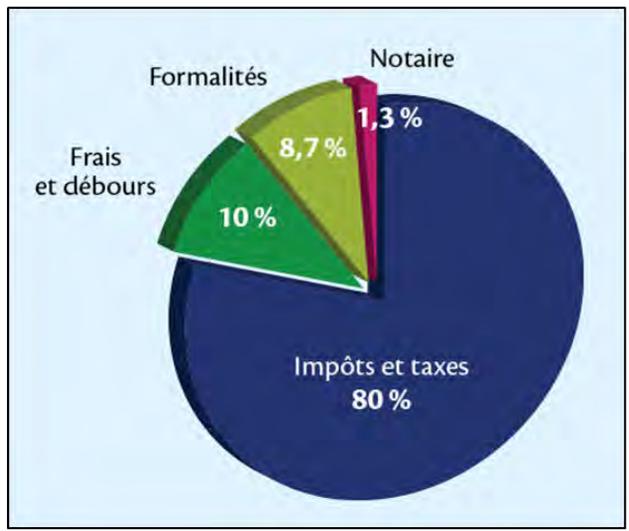
Lors d'une délégation de mandat, les honoraires appliqués seront ceux inscrits au mandat de vente initial entre le(s) propriétaire(s) et le mandataire.

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





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

**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

RSAC : 501 885 412

**En Dracénie ?**

