

Charmante Villa provençale  
située à quelques minutes à pied du village  
de FLAYOSC



**355 000,00 euros**

Honoraires à charge vendeur

Année de construction : 1972

Surface habitable : 120 m<sup>2</sup>

Surface terrain : 935 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces : 5

Nombre de chambres : 3 dont une en mezzanine

## FLAYOSC

*Charmante Villa provençale*

*Charmante villa provençale située à quelques minutes à pied du village et des écoles, et bénéficiant d'un cadre idéalement recherché grâce à sa terrasse couverte avec vue sur la superbe piscine ainsi que son jardin clos et arboré de 935 m<sup>2</sup>.*

*Orientée plein Sud, sa pièce de vie avec un poêle à pellets, est justement ouverte sur la belle terrasse avec son barbecue en pierre et la piscine. Coté couchages, 3 chambres dont une en rez-de-chaussée et 2 à l'étage, dont une en mezzanine.*

*De nombreux atouts pour cette propriété avec sa mezzanine, ses 2 salles d'eau, ses 2 WC, un garage attenant, un carPort, et un abri de jardin sans oublier un parking pour plusieurs voitures.*

*Plus d'infos ? N'hésitez pas à contacter La Clé Flayoscaise qui vous enverra un dossier complet et détaillé d'environ 20 pages concernant cette jolie villa plein d'atouts où vous trouverez toutes les commodités, situé à mi-chemin entre les Gorges du Verdon et le Littoral.*



**Villa - Surface au sol 133,62 m<sup>2</sup>**

Entrée 5,65 m<sup>2</sup>

Cuisine 9,22 m<sup>2</sup>

Salle à manger 20,47 m<sup>2</sup>

Salon 24,48 m<sup>2</sup>

Salle d'eau 4,38 m<sup>2</sup>

WC 1,51 m<sup>2</sup>

Chambre 1 14,37 m<sup>2</sup>

Salle d'eau 3,42 m<sup>2</sup>

WC 1,21 m<sup>2</sup>



Mezzanine 33,43 m<sup>2</sup>

Chambre 2 16,48 m<sup>2</sup>

*Indépendante, équipée, avec porte-fenêtre. Nord  
Avec poêle à pellets. Baie vitrée ouverte sur  
terrasse couverte et piscine. Coté Sud.*

*Avec porte-fenêtre ouverte sur la piscine. Sud.  
Possibilité de créer une 3<sup>ème</sup> chambre de 12 m<sup>2</sup>.*

*Avec douche, et coin lavabo*

*Indépendant*

*Avec Espace rangement intégré. Coté Sud*

*Avec douche à l'italienne. Coté Ouest.*

*Indépendant.*

*Espace 3<sup>ème</sup> chambre d'env.10 m<sup>2</sup> avec couchage.*

*Avec coin lavabo, chauffe-eau individuel*

*Fenêtre coté Sud.*



[Lire la suite](#)



## Extérieur / Annexes

Grenier 1	15,81 m <sup>2</sup>	Aménagé pour une chambre d'appoint
Grenier 2	7,15 m <sup>2</sup>	Pour stockage
Parking		Pour plusieurs voitures
Piscine	8 X 4	Chlore , forme Oblongue
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>	Couverte. Avec coin cuisine d'été avec son lavabo. Barbecue en pierre. Coté Sud.
Garage	11,41 m <sup>2</sup>	Utilisé actuellement pour stockage.
CarPort	16,30 m <sup>2</sup>	Pour 1 voiture
Abri de jardin	5,61 m <sup>2</sup>	pour stockage outils de jardin
Terrain	935 m <sup>2</sup>	Clos, arboré et plat. Portail automatique. Eclairage extérieur.
Local Technique		de la piscine

## Informations supplémentaires

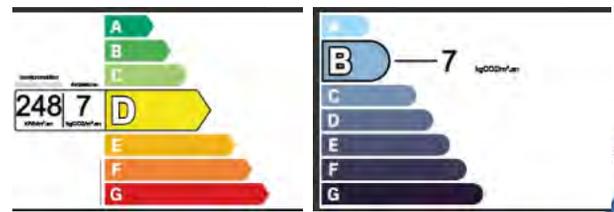
Ballon eau chaude 75l. et 15 litres.  
 Chauffage électrique. Poêle à pellets.  
 Fenêtres en PVC en double vitrage.  
 Volets bois. Sol carrelage.  
 Portail à ouverture automatique.  
 Store Banne  
 Fosse septique à remettre aux normes.  
 Extension salon et mezzanine en 1983 et 1988

## Charges diverses

Taxe foncière 1 600 €

## DPE

Energie : 248 (D)  
 GES : 7 (B)





## 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) donnant sur l'extérieur / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (10 cm) donnant sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	insuffisante
Plancher bas	Dalle béton donnant sur un vide-sanitaire Dalle béton donnant sur l'extérieur avec isolation intrinsèque ou en sous-face (réalisée entre 1989 et 2000)	insuffisante
Toiture/plafond	Comblés aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (comblés aménagés) avec isolation intérieure (réalisée entre 1983 et 1988) Dalle béton donnant sur un comble très faiblement ventilé Dalle béton donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation avec isolation extérieure	insuffisante
Portes et fenêtres	Fenêtres oscillo-battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée / Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage / Fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée / Fenêtres battantes bois, simple vitrage / Portes-fenêtres coulissantes pvc, double vitrage à isolation renforcée / Porte(s) pvc avec double vitrage	bonne

### Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Poêle à granulés flamme verte installé entre 2012 et 2019 avec programmateur sans réduit (système individuel) Autres émetteurs à effet joule (système individuel) Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 75 L Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 15 L
Climatisation	Néant
Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
Pilotage	Avec intermittence centrale sans minimum de température / 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 :

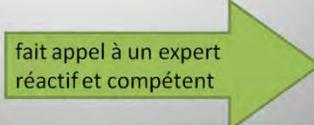
**Faites établir les diagnostics immobiliers obligatoires**

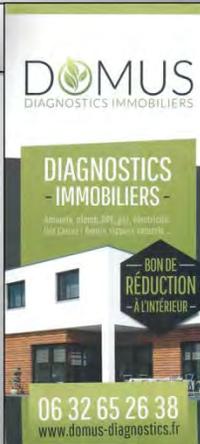
Ces documents doivent être obligatoirement remis à l'acquéreur **avant de signer le compromis de vente.**



**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



# Une visite en images ?

La Clé  
Flayscaise



Votre cœur connaît le chemin,  
courez dans cette direction

Nous avons la clé de votre projet



La Clé Flayscaise

La villa vue de l'extérieur



Coté Sud



Coté Nord

La Clé Flayscaise

La partie « Jour »

HOME  
Sweet  
HOME



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise

Salle à  
manger



La clé Flayscaise





# cuisine



# La Clé Flayscaise

## La partie « Jour »



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise

Salon 24 m<sup>2</sup>

CHANTONS  
SOUS LA  
DOUCHE



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise



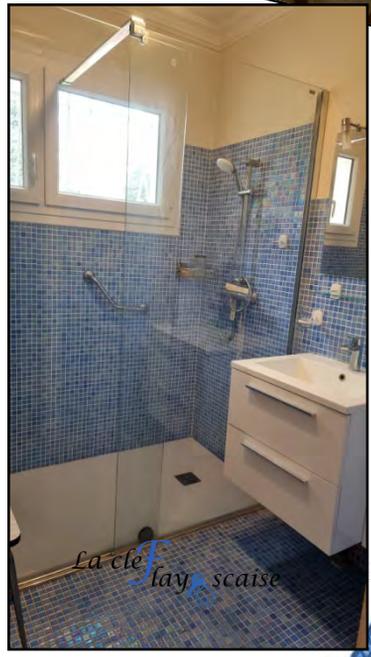
La Clé Flayscaise

La partie « Nuit »  
au Rdc

Chut je rêve zzz



Chambre 1



CHANTONS  
SOUS LA  
DOUCHE



# Chut... je rêve!



La clé Flayscaise

Chambre 2



La clé Flayscaise

16.48 m<sup>2</sup>



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise

La clé Flayscaise



# La Clé Flayscaise

Une chambre en mezzanine et une autre chambre d'appoint (ou bureau)



## La partie « Nuit » L'étage

### Mezzanine



Chambre en mezzanine

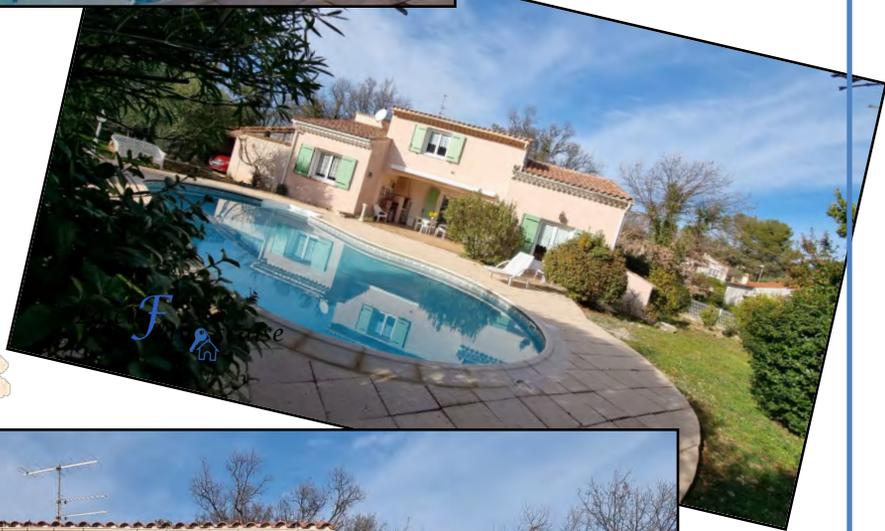


Chambre d'appoint  
sous combles, ou ?



La Clé Flayscaise

La Piscine



Coté Sud



# La Clé Flayscaise

## Le jardin clos, plat et arboré



## La Terrasse couverte



# La Clé Flayscaise

## Les annexes



Grenier.



Parking  
pour plusieurs voitures

Garage.



CarPort.

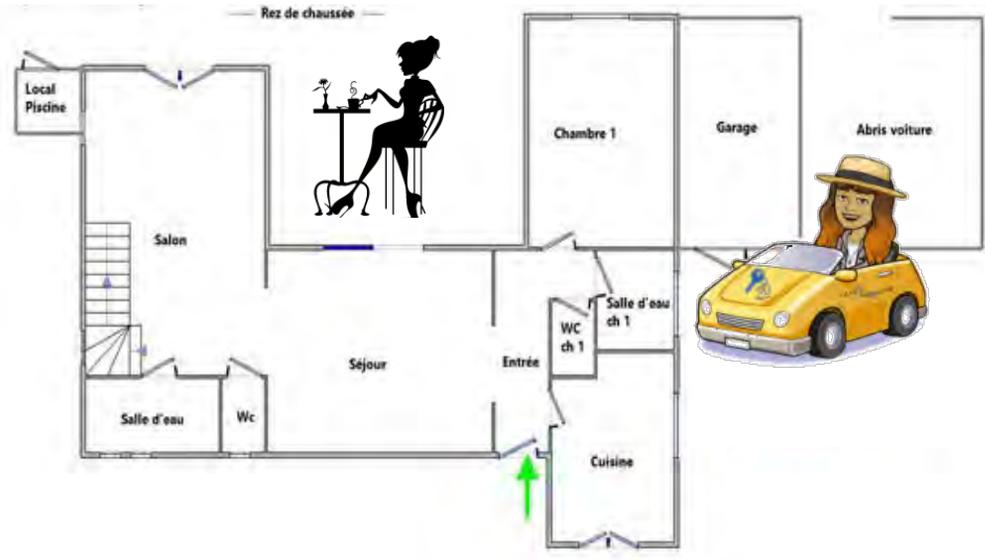


Abri de jardin

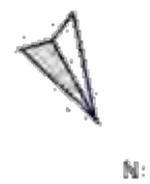
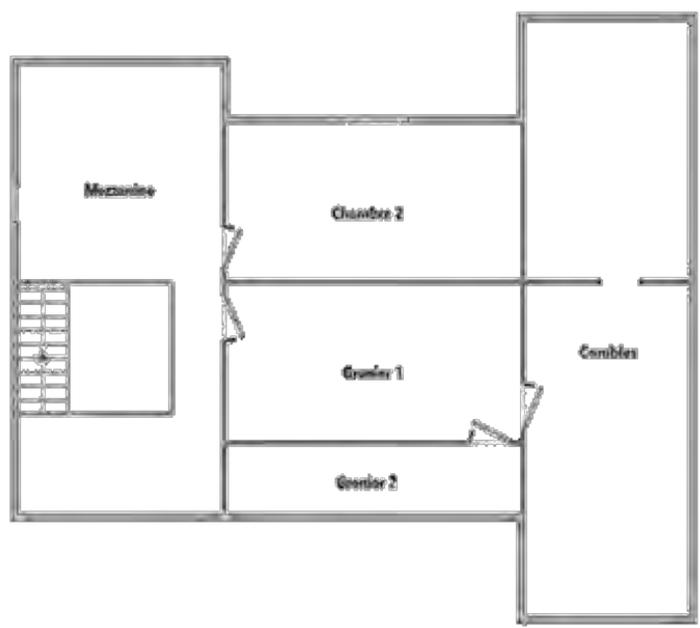


Local  
technique.





Ter éinge



La Clé  
Flayscaise



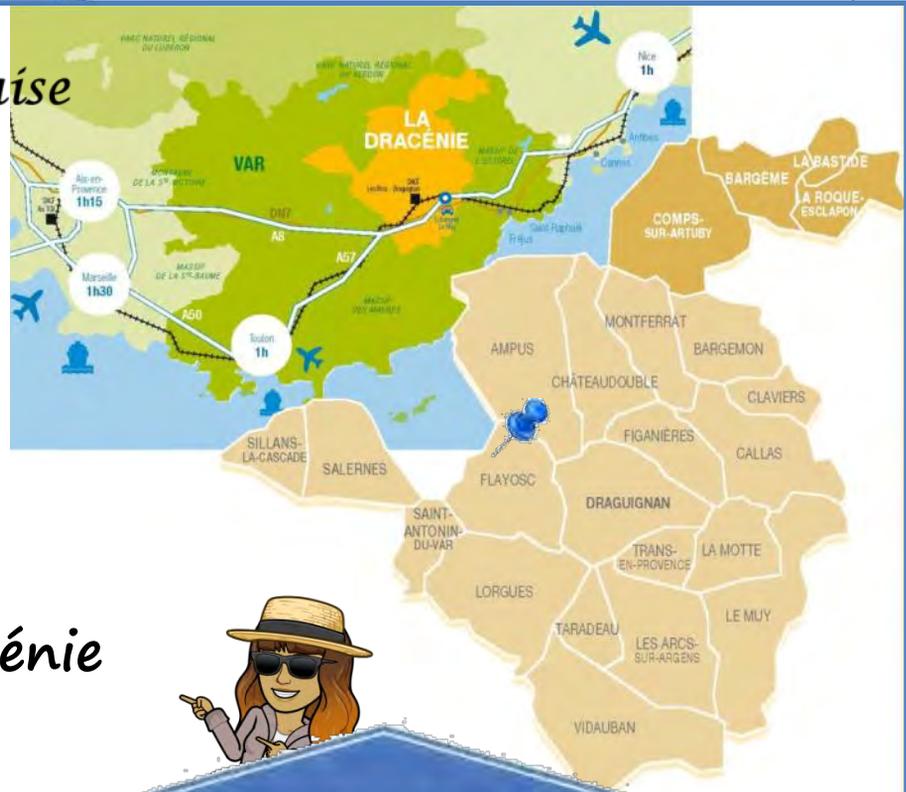
*Une visite s'impose  
pour découvrir cette charmante villa !*

*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 !*



# 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 :** Flayosc

**Mardi :** Lorgues, Figanières

**Mercredi :** Draguignan, Aups, et Salernes

**Jeudi :** Les Arcs, Le Muy et Bargemon

**Vendredi :** La Motte et Lorgues de mai à octobre (producteurs).

**Samedi :** Draguignan, Aups, Callas, Clapiers, Taradeau, et Monterrat

**Dimanche :** Fréjus Bord de mer, Salernes, Trans-en-Provence.

Le Muy, Taradeau, Ampus et Vidauban

dans le Var en Dracénie



Achetez  
local !





# 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 Dracenie Provence Verdon agglomération





## Commodités Et environnement

### Commerces

Épicerie	: 1,00 km
Supermarché (Draguignan)	: 7 km
Hypermarché (Draguignan)	: 7 km
Boulangerie	: 1,00 km

### Transports

Aéroport	: 90 km
Gare SNCF (Les Arcs)	: 18 km
Bus / Cars	: 1 km
Autoroute (Péage n° 36)	: 21 km

### Services médicaux

Médecin	: 1,00 km
Pharmacie	: 1,00 km
Dentiste	: 1,00 km
Hôpital	: 10 km

### Écoles

Garderie, crèches	: 1 km
Maternelle	: 800 m
Primaire	: 800 m
Collège	: 9 km
Lycée	: 9 km

Intercommunalité	:	Communauté d'agglomération dracénoise
Maire	:	Karine Alsters
Mandat	:	2020-2026
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>

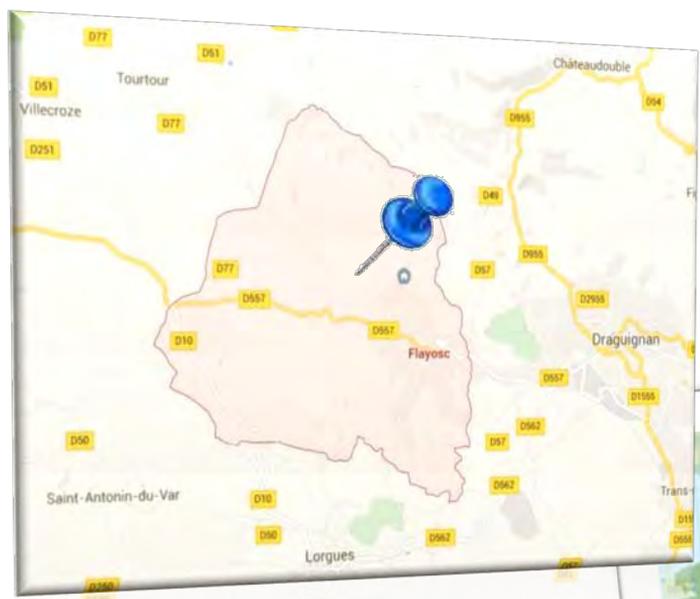


# La Clé Flayoscaise

# Localisation & plan

## Distances & temps

Les Arcs	: 18 km	Environ 20 min
Draguignan	: 8 km	Environ 15 min
Fréjus	: 35 km	Environ 40 min
Ste Maxime	: 40 km	Environ 45 min
Lorgues	: 11 kms	Environ 20 min
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/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





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 !





## 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 %**

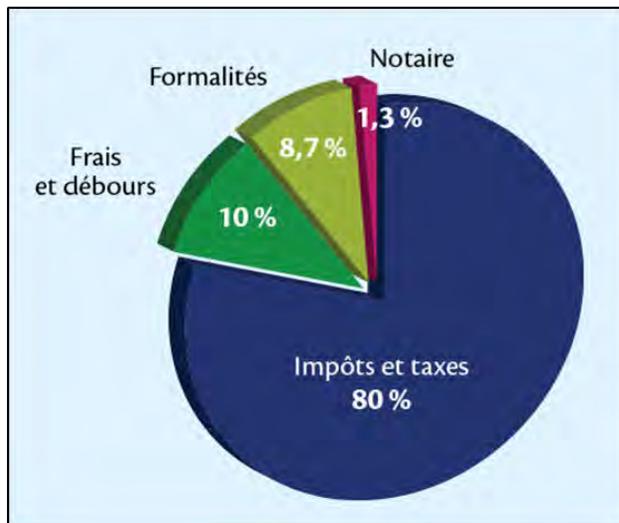


Patricia,  
La Clé Flayoscaise,  
Conseillère immobilier



## 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

