

Charmante Villa dans son cadre bucolique
située à quelques minutes du village

de FLAYOSC



Année de construction : 2009

Surface habitable : 120 m²

Surface terrain : 1 299 m²

Nombre de pièces : 5

Nombre de chambres : 4

355 000,00 euros

Honoraires à charge vendeur

FLAYOSC

*Charmante Villa à quelques minutes du village.*

Venez découvrir cette belle construction de 120 m² sur un jardin de 1300 m² dans son cadre bucolique.

Un dossier complet et détaillé de 25 pages vous sera communiqué par mail si vous êtes intéressés pour en savoir davantage.

Édifiée en 2009 d'un plain-pied surélevée d'un étage, elle bénéficie d'en bel espace de vie de 43 m² ainsi que de 4 chambres proposant des volumes généreux.

Vous pourrez apprécier l'état impeccable de cette charmante maison qui cumule les atouts avec ses matériaux de qualité, mais aussi la fibre, une alarme, un portail électrique, un parking pour plusieurs voitures, un poêle à granules, une fosse septique aux normes et sans oublier le DPE classé B.

Assis sur la terrasse ombragée par les feuilles des muriers cet été, vous serez séduits par cet environnement agréable et apaisant.

Et en lisière du terrain, coule un ruisseau en contrebas...Allongez-vous au bord de celui-ci et laissez-vous porter par le bruit de l'eau qui coule.

Plus d'infos ? N'hésitez pas à me contacter si vous projetez de vous installer près du village de Flayosc où vous trouverez toutes les commodités, situé à mi-chemin entre les Gorges du Verdon et le Littoral.



Nous avons la clé de votre projet

Villa - Surface au sol **120 m²**

Pièce de vie **43,53 m²**

Chambre 1 **13,63 m²**

WC indépendant **1,56 m²**

Escalier **4,54 m²**



Dégagement **8,15 m²**

Chambre 2 **11,65 m²**

Dressing **4,90 m²**

Salle de bain **8,90 m²**

Chambre 3 **12,00 m²**

Chambre 4 **11,35 m²**

Plain-pied

Salon, salle à manger, cuisine équipée ouverte, Placard à l'entrée.

Avec placards emplacement ballon eau chaude et compteur électrique.

Possibilité installation douche.

Sous l'escalier. WC suspendu. Avec lave-mains, et placard pour rangement sous l'escalier

Pour accéder à la partie Nuit

1^{er} étage

Couloir desservant toutes les chambres

Avec grand placard

Dans la chambre 2

Avec baignoire, douche, vasques et WC

Avec emplacement placard

Avec emplacement placard



[Lire la suite](#)



Extérieur / Annexes

Parking	
Abri de jardin	12,50 m ²
Terrasse	30,00 m ²
Terrain	1 299 m ²

Pour plusieurs voitures
pour stockage outil de jardin
Coté Ouest et coté Sud.
Clos, arboré , piscinable à un seul endroit (6X3)
Traversé en contrebas par un ruisseau
ainsi qu'un petit Canal.

Informations supplémentaires



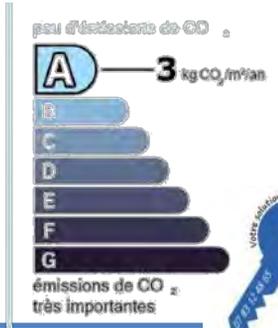
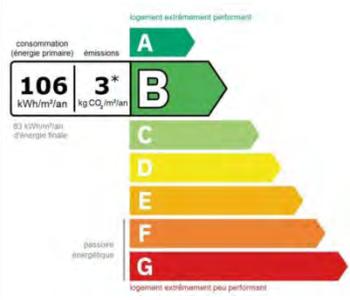
Ballon eau chaude 80l extra plat équivalent 200 l
Marque Ariston – Velis Evo Dry plat
Chauffage avec poêle à granules.
Fenêtres en PVC en double vitrage
Dans salon, baie vitrée en alu à galandage
Volets bois. Moustiquaires. Sol carrelage.
Portail à ouverture automatique + portillon
Fosse septique avec système filtre coco aux normes.
Construction en 2009 .
Très bonne isolation (voir DPE).
Fibre. Alarme connectée.
Petite vue sur le clocher de l'église de Flayosc
Exposition Ouest et Sud.
Pas de vis-à-vis. Environnement arboré.
En très bon état. Aucun travaux.

Charges diverses

Taxe foncière	1 700 €
---------------	---------

DPE

Energie :	106 (B)
GES :	3 (A)



Nous avons la clé de votre projet



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 blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure donnant sur une paroi enterrée	bonne
Plancher bas	Plancher à entrevous isolant donnant sur un vide-sanitaire avec isolation intrinsèque ou en sous-face	bonne
Toiture/plafond	Plafond sous solives bois donnant sur un comble très faiblement ventilé avec isolation intérieure (20 cm)	bonne
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée Portes-fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée Porte(s) bois opaque pleine	très bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Poêle à granulés flamme verte installé entre 2012 et 2019 avec programmateur avec réduit (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie C ou 3 étoiles), contenance ballon 80 L
Climatisation	Néant
Ventilation	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
Pilotage	Avec intermittence centrale avec minimum de température



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 :

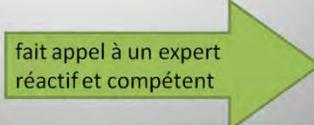
Faites établir les diagnostics immobiliers obligatoires

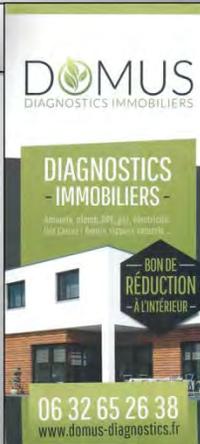
Ces documents doivent être obligatoirement remis à l'acquéreur **avant de signer le compromis de vente.**



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

La villa vue de l'extérieur



 Côté Ouest



Côté Sud



Côté Nord-Est



La Clé Flayscaise

La partie « Jour »

HOME Sweet HOME



Salon Salle à manger



Cuisine



Nous avons la clé de votre projet

Chut je rêve zzz

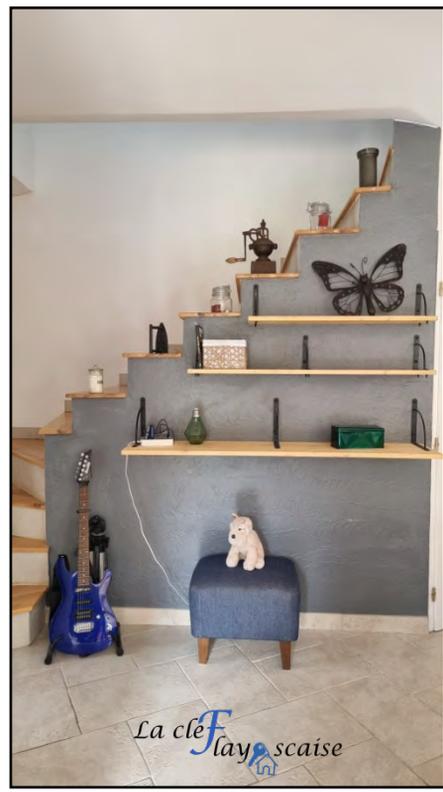


Chambre 1

Avec possible installation
cabine de douche



Chambre de plain-pied



La Clé Flayscaise

La partie « Nuit »



Chambre 3

Chut...
je rêve!



Chambre 4



CHANTONS
SOUS LA
DOUCHE

Dressing
Clothes
Jackets
Dresses
shoes

Chambre 2



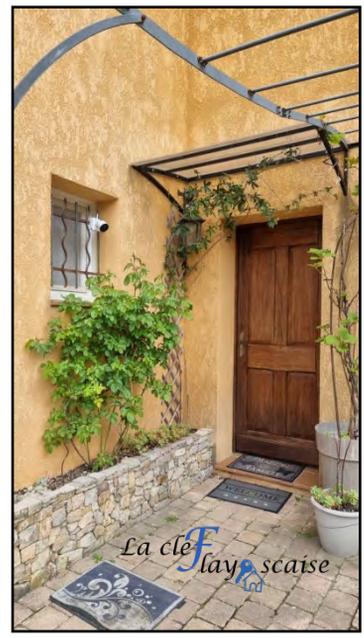
Nous avons la clé de votre projet

La Clé Flayscaise

Les terrasses



Coté Ouest





1299 m²
clos et arboré



La Clé Flayscaise

Les annexes



Parking



Ruisseau



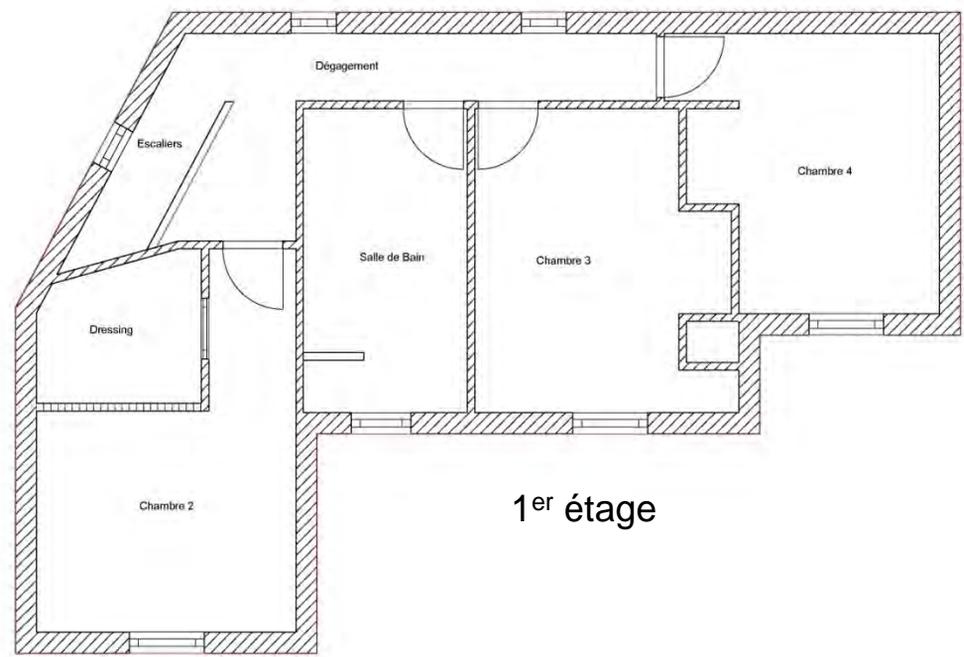
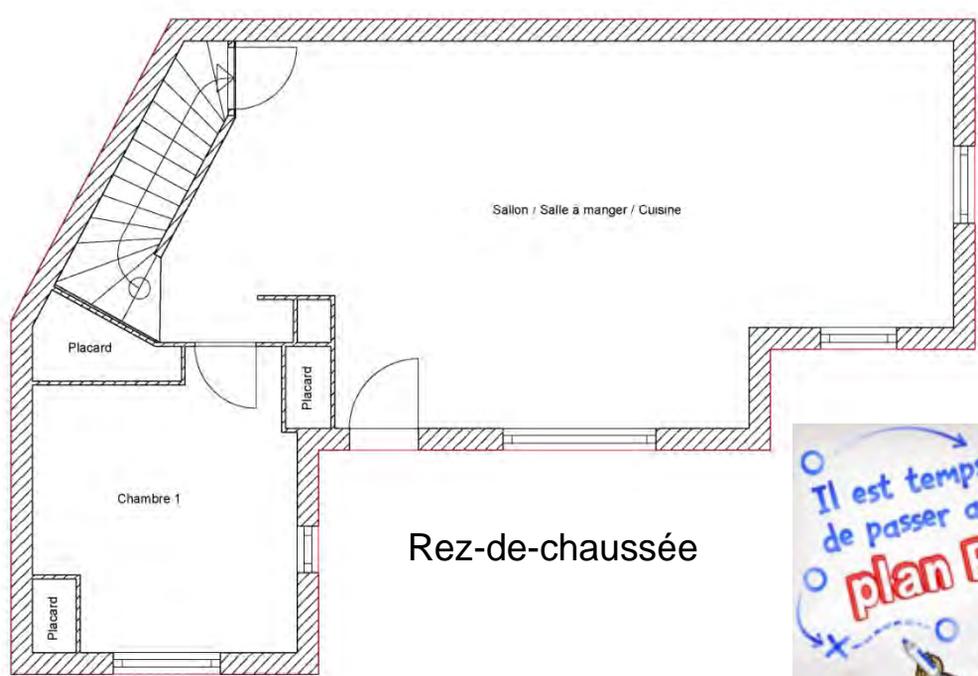
Petit canal



Local outils







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 :

Villocroze , 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 Claviers, Taradeau, et Montferrat.
- Dimanche : Tréjus Bord de mer, Salernes, Trans-en-Provence, Le Muy, Taradeau, Ampus et Vidauban

dans le Var en Dracénie

Achetez
local !



Conseillère immobilier

La clé Flayscaise





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	: 1,5 km
Supermarché (Draguignan)	: 7 km
Hypermarché (Draguignan)	: 7 km
Boulangerie	: 1,5 km

Transports

Aéroport	: 90 km
Gare SNCF (Les Arcs)	: 18 km
Bus / Cars	: 1,5 km
Autoroute (Péage n° 36)	: 21 km

Services médicaux

Médecin	: 1,5 km
Pharmacie	: 1,5 km
Dentiste	: 1,5 km
Hôpital	: 10 km

Écoles

Garderie, crèches	: 1,5 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 ²
Gentilé	:	Flayoscaise, Flayoscais
Coordonnées	:	43° 32' 06" Nord 6° 23' 51" Est
Altitude	:	Min. 153 m – Max. 603 m
Superficie	:	45,95 km ²
Information sur la commune :		http://www.flayosc.fr/
Informations sur Wikipédia :		https://fr.wikipedia.org/wiki/Flayosc

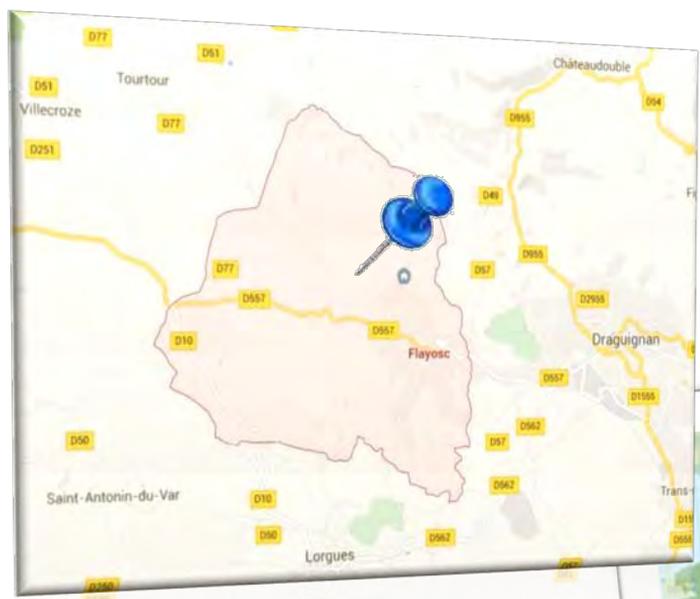


La Clé Flayoscaise

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 ²)
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 :



COMPTOIR
IMMOBILIER
de France

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 %**

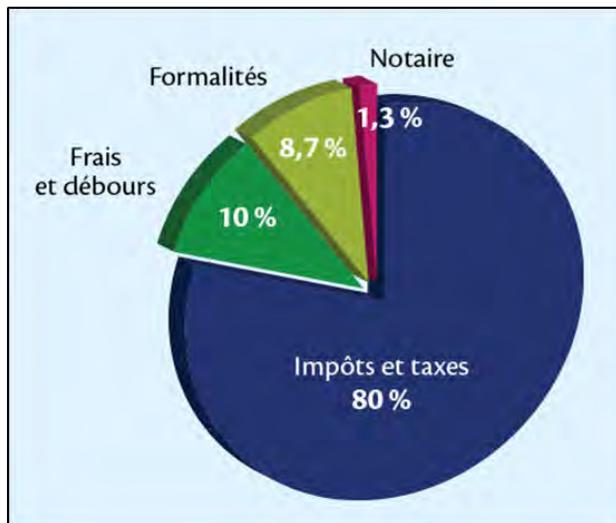


Patricia,
La Clé Flayoscaise,
Conseillère immobilier



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

