

Charmante Villa provençale  
située à 600 mètres à pied du village  
de FLAYOSC



**320 000,00 euros**

Année de construction : 2004

Honoraires à charge vendeur

Surface habitable : 90 m<sup>2</sup>

Surface terrain : 1204 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces : 4

Nombre de chambres : 2 (2 autres possibles)



# FLAYOSC



## *Charmante Villa située à quelques pas du village*

*Cette charmante villa en position dominante bénéficie d'une magnifique vue sur les collines environnantes.*

*En effet, le cadre bucolique de la grande terrasse orientée Sud nous invite à nous prélasser à l'ombre des chênes verts ou des oliviers sur une des restanques proposées par le terrain de 1200 m<sup>2</sup>.*

*À quelques minutes à pied du centre du village de Flayosc, cette agréable villa construite en 2004 de 90 m<sup>2</sup> vous apportera sérénité et bien-être si vous êtes à la recherche de calme et de verdure.*

*Investissement familial ou locatif, vous pourrez aisément l'agencer en rajoutant 2 chambres à celles existantes.*

*Construction sur 2 niveaux et sur vide sanitaire, carport, garage, véranda, double vitrage, climatisation, poêle à granules, fosse septique aux normes, jacuzzi, terrain clos et arboré de figuiers, citronniers, cerisier, oliviers, et autres végétations méditerranéennes.*

*N'hésitez pas à contacter la Clé Flayoscaise qui vous communiquera de plus amples informations si vous êtes intéressés par cette agréable propriété qui possède de nombreux atouts dans le village de Flayosc, situé en Dracénie, à mi-chemin entre les gorges du Verdon et le Littoral.*



Villa 90,00 m<sup>2</sup>

Véranda-entrée 15,38 m<sup>2</sup>

Cuisine 10,30 m<sup>2</sup>

Salon / Salle à manger 22,53 m<sup>2</sup>

Dégagement 1,70 m<sup>2</sup>

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

Placard sous escalier 1,65 m<sup>2</sup>



Dégagement 4,77 m<sup>2</sup>

Salle d'eau avec WC 4,34 m<sup>2</sup>

Chambre 1 9,37 m<sup>2</sup>

Chambre 2 19,06 m<sup>2</sup>

*Avec accès sur la terrasse panoramique*

*Équipée, récente (1 an) ouverte sur le salon  
Fenêtre coté Sud.*

*Avec poêle à pellets marque Godin. Baie vitrée  
ouverte sur la terrasse. Coté Sud. Climatisation*

*Indépendant*

*Faisant office de bureau. Ballon eau chaude*

### Étage

*Avec Compteur électrique dans placard.*

*Avec porte qui donne sur une entrée extérieure  
en claustre en terre cuite.*

*Avec une vasque, WC et douche. Sèche serviette*

*Possibilité de mettre une cloison. Coté Sud*

*Avec 2 fenêtres (Coté Sud et coté Ouest)*

*Possibilité de diviser pour une 3<sup>ème</sup> chambre*



Lire la suite ▶

## Extérieur / Annexes

Garage	20,48 m <sup>2</sup>	Avec accès avec une petite marche pour accéder à la partie Vie (Salon/salle à manger). Carrelé. Utilisé actuellement pour stockage. Possibilité de faire une suite parentale. Avec fenêtre et porte pour accès à la terrasse.
Parking		Pour 1 voiture
Terrasse	20,00 m <sup>2</sup>	Avec store banne. Vue dominante sur le jardin et les collines environnantes.
CarPort	15,00 m <sup>2</sup>	Pour 1 voiture
Abri de jardin	5,00 m <sup>2</sup>	Pour stockage outils de jardin
Terrain	1 204 m <sup>2</sup>	Clos, arboré, en restanques, non piscinable
Jacuzzi		Pour 2 personnes.

## Informations supplémentaires

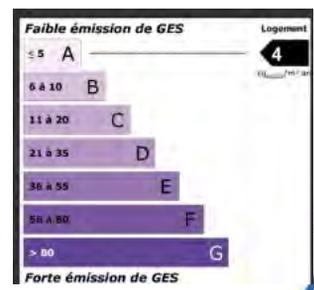
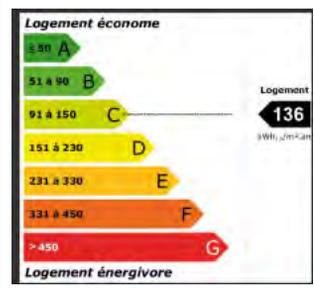
Ballon eau chaude 300 l. Adoucisseur.  
Climatisation dans la pièce de vie.  
Poêle à pellets. Fenêtres PVC en double vitrage.  
Volets bois. Sol carrelage. Store Banne.  
Fosse septique aux normes. Fibre.  
Arbres fruitiers (citronniers, figuiers, cerisier, ...)

## Charges diverses

Taxe foncière 1 246 €

## DPE

Energie : 136 (C)  
GES : 4 (A)





## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure donnant sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure donnant sur un espace tampon solarisé (véranda, loggia fermée) / Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure donnant sur une paroi enterrée / Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure donnant sur un garage	
Plancher bas	Plancher à entrevous isolant donnant sur un vide-sanitaire avec isolation intrinsèque ou en sous-face	
Toiture/plafond	Néant	
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage / Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage / Fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée / Porte(s) bois opaque pleine / Porte(s) bois avec moins de 30% de vitrage simple	

## Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	PAC air/air sans réseau de distribution installée à partir de 2015 avec en appoint un poêle à granulés flamme verte installé entre 2012 et 2019 avec programmateur sans réduit (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 300 L
Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
Ventilation	VMC SF Hygro A avant 2001
Pilotage	Avec intermittence centrale sans 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 :

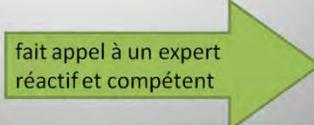
**Faites établir les diagnostics immobiliers obligatoires**

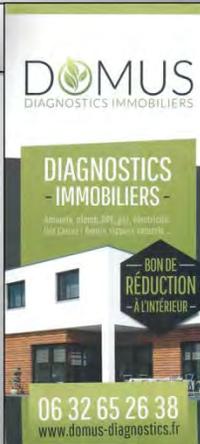
Ces documents doivent être obligatoirement remis à l'acquéreur **avant de signer le compromis de vente.**



**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.

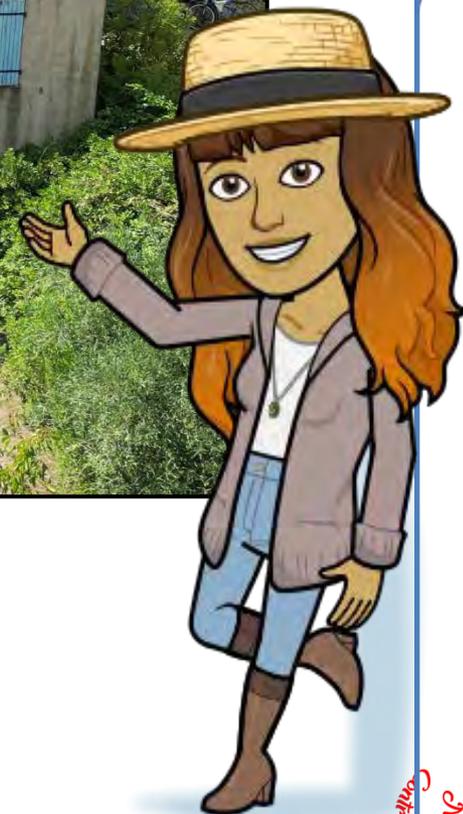
\*Antoine de Saint-Exupéry



# Une visite en images ?



La Clé  
Flayscaise



Votre cœur connaît le chemin,  
courez dans cette direction

La Clé Flayscaise

La villa vue de l'extérieur



Coté Sud



Coté Nord



# La Clé Flayscaise

# La véranda



La Clé Flayscaise

HOME  
Sweet  
HOME

La partie « Jour »



Salle à manger



Salon





La clé Flayscaise



# cuisine



La clé Flayscaise



La Clé Flayscaise

La partie « Nuit »  
Au 1<sup>er</sup> étage

Chut je rêve zzz

Chambre 1



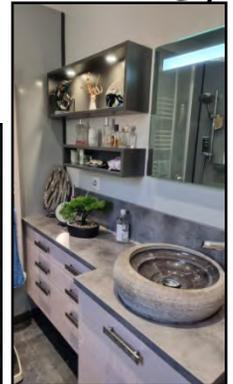
Dressing  
Clothes  
Jackets  
Dresses  
shoes



Chambre 2

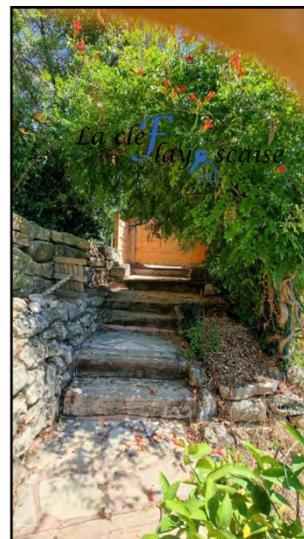
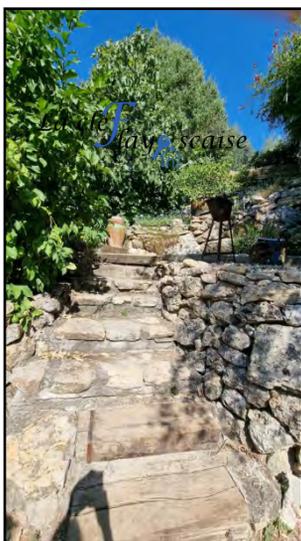
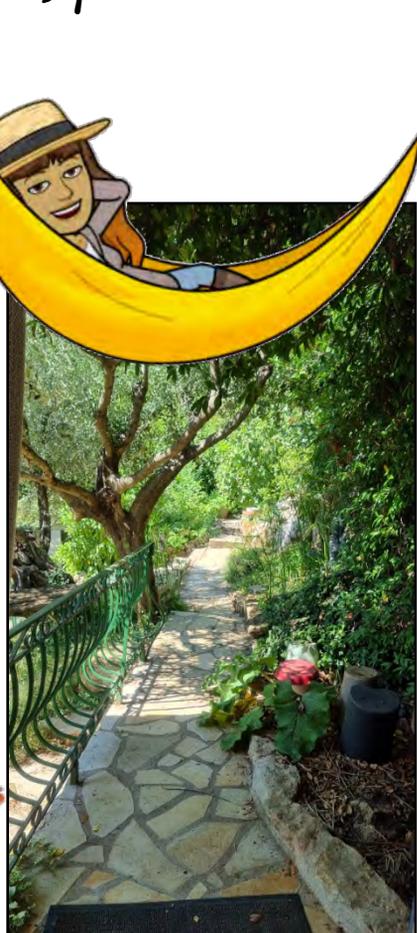


CHANTONS  
SOUS LA  
DOUCHE



La Clé Flayscaise

Le jardin clos, plat et arboré



Jacuzzi



Le vide sanitaire,



Terrasse

Carport



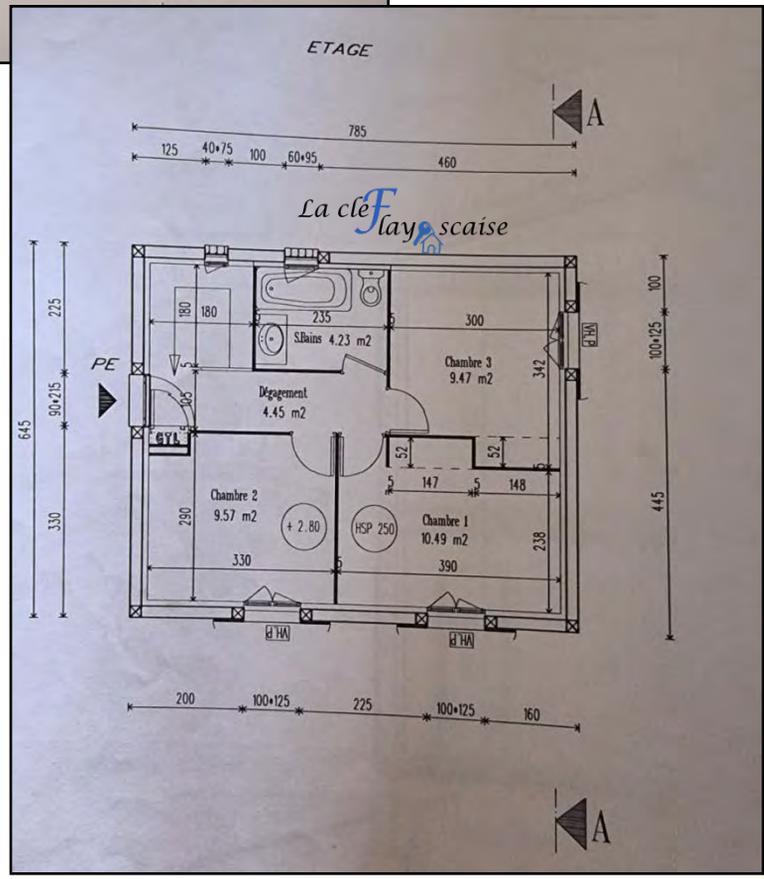
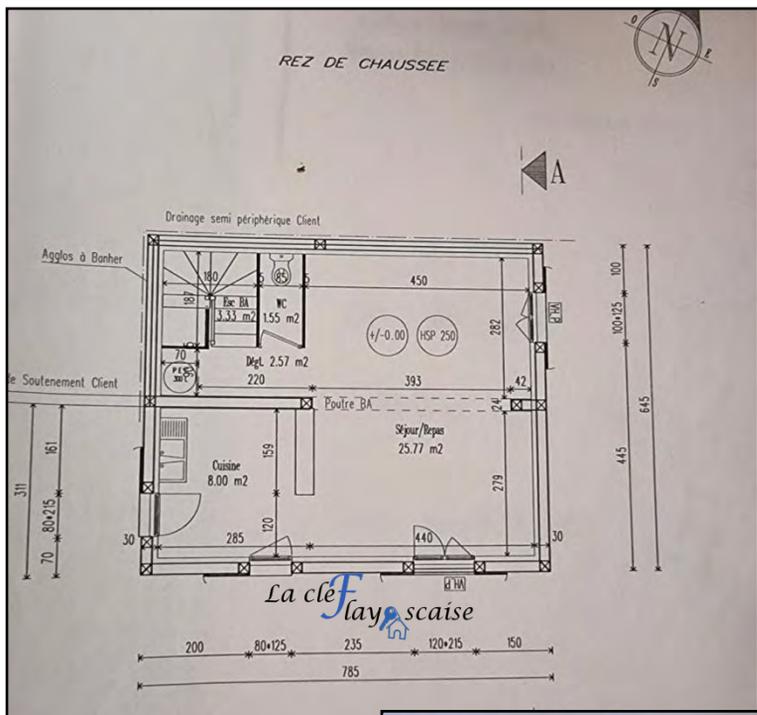
Garage.

**BUANDERIE**



POUR QUE TOUT SOIT PROPRE





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, Claviers, 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 Dracénie Provence Verdon agglomération





## Commodités Et environnement

### Commerces

Épicerie	: 600
Supermarché (Draguignan)	: 7 km
Hypermarché (Draguignan)	: 7 km
Boulangerie	: 600 m

### Transports

Aéroport	: 90 km
Gare SNCF (Les Arcs)	: 18 km
Bus / Cars	: 600 m
Autoroute (Péage n° 36)	: 21 km

### Services médicaux

Médecin	: 600 m
Pharmacie	: 600 m
Dentiste	: 600 m
Hôpital	: 10 km

### Écoles

Garderie, crèches	: 800 m
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>

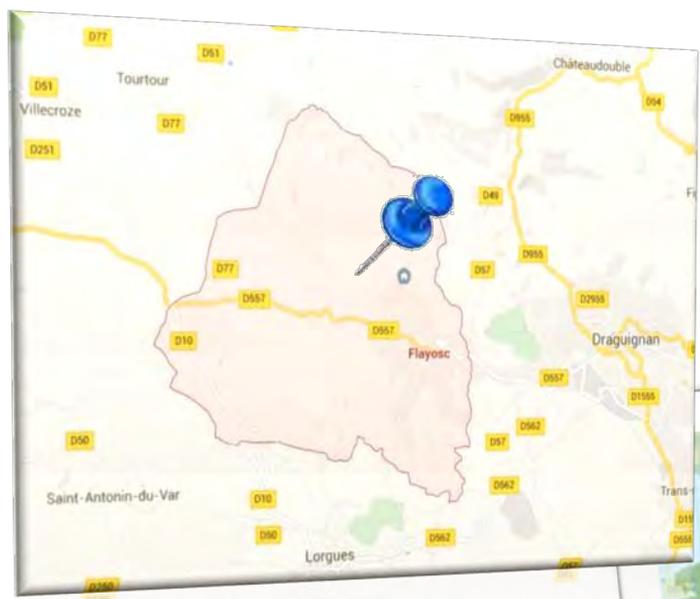


# La Clé Flayoscaise

## 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 **4 %**

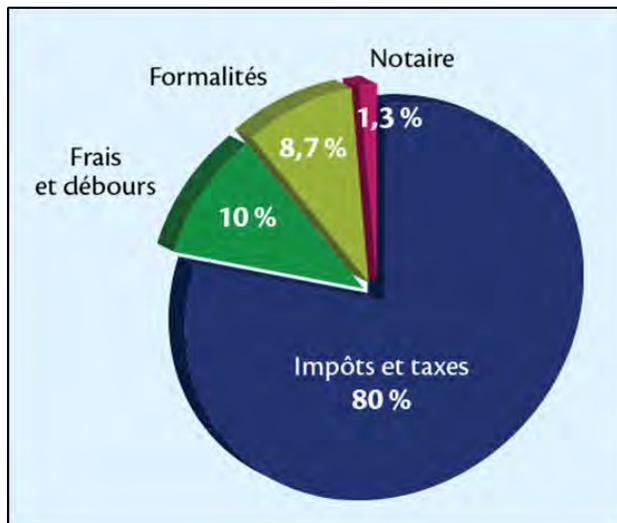


Patricia,  
La Clé Flayoscaise,  
Conseillère immobilier



## 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



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

Votre solution immobilière

**La Clé Flayoscaise**

Vous désirez acheter ou vendre une maison dans le Var ?

www.lacleflayoscaise.com

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**

COMPTOIR IMMOBILIER de France



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



Site pour obtenir votre carte professionnelle

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



COMPTOIR IMMOBILIER de France

Nous avons la clé de votre projet

