

Villa provençale
dans un splendide espace préservé
à DRAGUIGNAN (Rebouillon)



495 000,00 euros

Honoraires à charge vendeur

Année de construction : 1982

Surface habitable : 180 m²

Surface terrain : 7 190 m² + 1.3 hectares

Nombre de pièces : 7

Nombre de chambres : 4

DRAGUIGNAN



Une villa Provençale dans un splendide espace préservé.

Fermez les yeux et visualisez cet environnement parfumé par les senteurs de la nature environnante.

La propriété s'étend sur un terrain de 7000 m² planté de centaines d'oliviers et accueillant une grande terrasse et sa piscine 9X5 à l'abri de tout regard et dans le calme le plus complet.

Autour de la propriété, un espace boisé totalisant 1,3 hectares sur plusieurs parcelles de terrain.

180 m² habitables + 100 m² d'annexes vous permettront d'être à l'aise dans cette belle villa de plain-pied bénéficiant de 4 chambres et 3 salles d'eau.

Ne rêvez plus et venez visitez cette belle villa nichée sur sa colline au milieu de la nature provençale et bénéficiant d'une vue magnifique sur les collines dracénoises.

Vous êtes en effet dans un décor digne de Manon des Sources, et pourtant à 10 minutes de toutes commodités !

Un chemin de 700 m à travers la forêt vous amènera à l'entrée de la propriété.

Villa 180 m²

Surface habitable

Salle à manger 38,17 m²

Salon 22,56 m²

Dressing ou bureau 7,10 m²

Cuisine /salle à manger 29,92 m²

Couloir/dégagement 2,92 m²

Chambre 1 11,56 m²

Salle d'eau avec WC 5,60 m²

Dégagement 2,44 m²

Chambre 2 12,05 m²

Salle d'eau avec WC 3,78 m²

Mezzanine 5,00 m²

Equipée, avec placard. Grande baie ouverte sur piscine

Desservant la partie nuit

Avec placard

Avec accès cave et garage

Avec placard

Avec accès combles

1^{er} étage

Chambre 3 13,27 m²

Dégagement 6,80 m²

WC 1,48 m²

Chambre 4 9,50 m²

Salle de bain 6,30 m²

Avec placards intégrés (et accès combles)

Avec placards (et accès combles)

avec placards intégrés



Lire la suite ▶

Extérieur / Annexes

Cuisine d'été	20,00 m ²
Parking	
Terrasse	50,00
Terrasse	100,00 m ²
Piscine	9 x 5
Terrain	7 210 m ²
Terrain	1,3 hectare
Garage	45,00 m ²
Cave 1	20,00 m ²
Cave 2	5,00 m ²
Cave 3	10,00 m ²
Combles	
Poulailler	30,00 m ²

Avec buanderie
 Pour plusieurs voitures 
 Coté cuisine – avec vue sur piscine
 Coté avec vue sur les collines 
 Carrelage, Local technique.

En restanques avec oliveraie.
 Accès à la propriété par 700 m de chemin dont
 une partie est un droit de passage.
 réparti sur 4 parcelles en supplément.

Pour garer voiture, ou stockage 
 Stockage
 Chaudière gaz
 Stockage
 pour stockage


Informations supplémentaires

Vide sanitaire, double vitrages,
 Chauffage central au gaz (citerne) et bois;
 Radiateurs fonte. Adoucisseur.
 Volets roulants électriques et Volets bois
 Fosse septique , Surpresseur + Filtre calcaire
 dans local 2X3 avec clés à l'entrée du village.
Exposition Sud-Sud-Ouest

Charges diverses

Taxe foncière	2 500 €
---------------	---------

DPE

Energie :	131 (C)
GES :	26 (C)



Nous avons la clé de votre projet



Descriptif du logement et de ses équipements qui seront envoyés après la visite



Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Inconnu (à structure lourde) donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) donnant sur un local non chauffé (buanderie) Inconnu (à structure lourde) donnant sur un comble très faiblement ventilé	Moyenne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un sous-sol non chauffé avec isolation intrinsèque ou en sous-face (10 cm) Dalle béton donnant sur un vide-sanitaire avec isolation intrinsèque ou en sous-face Dalle béton donnant sur un terre-plein	Moyenne
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un comble très faiblement ventilé Plafond sous rampants (structure inconnue) donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure	Insuffisante
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, double vitrage / Fenêtres battantes bois, simple vitrage / Portes-fenêtres battantes bois, double vitrage / Fenêtres battantes pvc, double vitrage / Portes-fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage / Fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée / Baies sans ouverture possible métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage / Portes-fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage / Porte(s) bois opaque pleine	Moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière individuelle GPL/propane/butane basse température installée à partir de 2016 avec programmateur sans réduit. Emetteur(s): radiateur monotube sans robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 200 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
 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 :

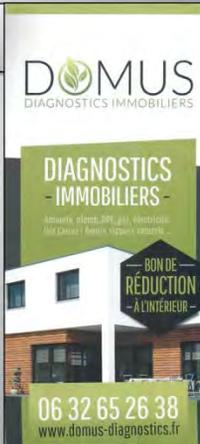
Faites établir les diagnostics immobiliers obligatoires

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





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

*Antoine de Saint-Exupéry





Contempler un paysage est apaisant
et crée instantanément une sensation de bien-être.

Pourquoi ne pas le vivre tous les jours ?



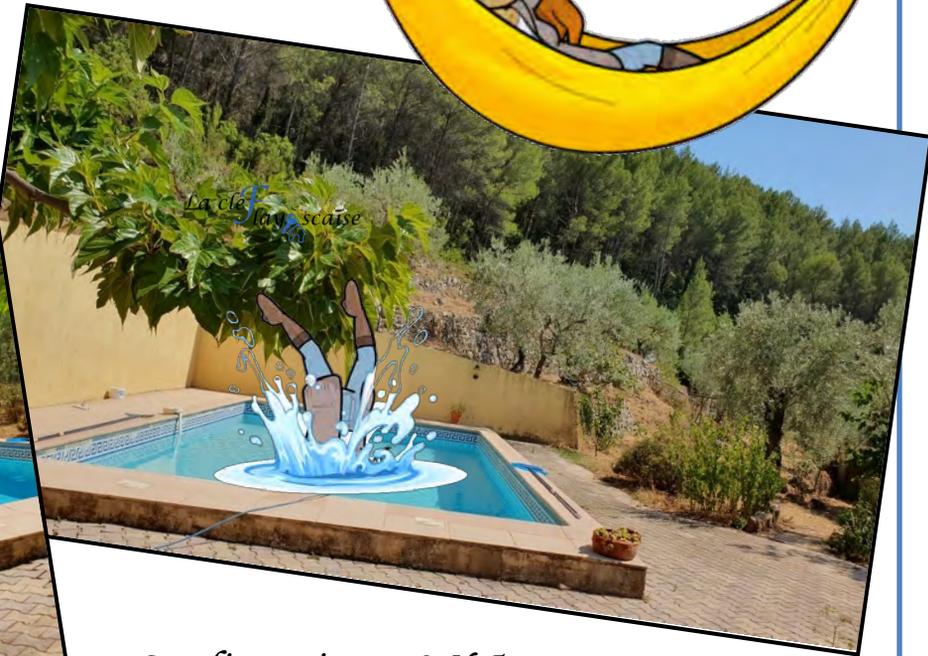
La Clé Flayscaise

La villa vue de l'extérieur



La Clé Flayscaïse

La Piscine



Ses dimensions : 9 X 5
Carrelage mosaïque.





La clé Flayscaïse

Salle à manger



HOME Sweet HOME

La clé Flayscaïse

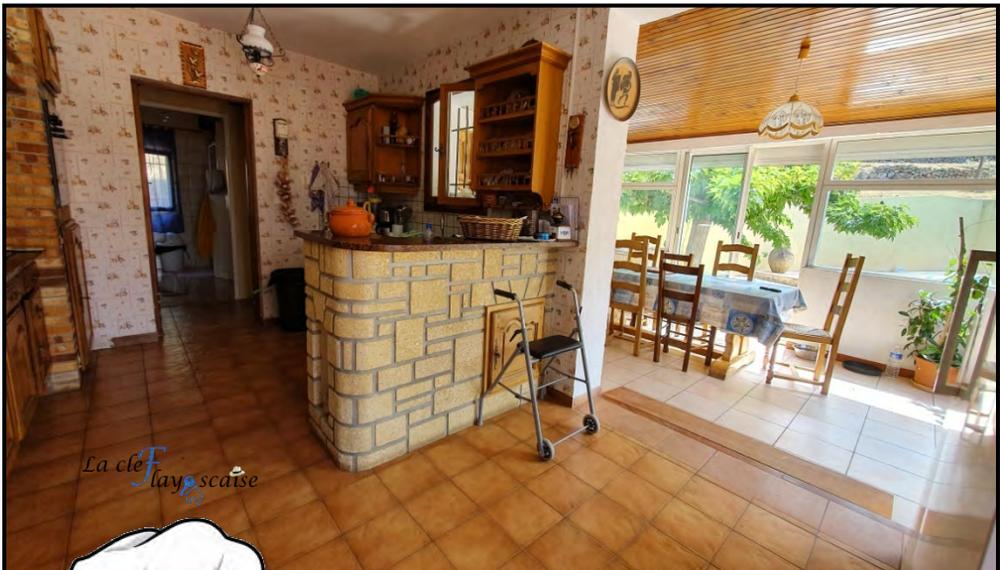
Salon

Bureau



La clé Flayscaïse





Cuisine



La Clé Flayscaise

La partie « Nuit »
Rez-de-Chaussée

Chut je rêve zzz



Dressing
Clothes
Jackets
Dresses
shoes



Chambre 1 - 12 m²

Chambre 2 - 12 m²

Mezzanine

CHANTONS
SOUS LA
DOUCHE



La Clé Flayscaïse

La partie « Nuit » 1^{er} étage



La clé Flayscaïse

Chambre 3 – 12,5 m²



La clé Flayscaïse

Dégagement Palier



La clé Flayscaïse



Chambre 4 – 10 m²



La clé Flayscaïse



La clé Flayscaïse

Salle de Bain



Nous avons la clé de votre projet

La Clé Flayscaïse

Les terrasses



La cuisine d'été



Comblez sur toute la surface de la villa



BUANDERIE



Garage



Poulailler

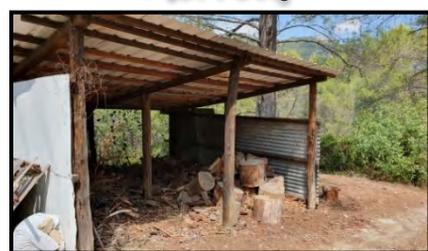


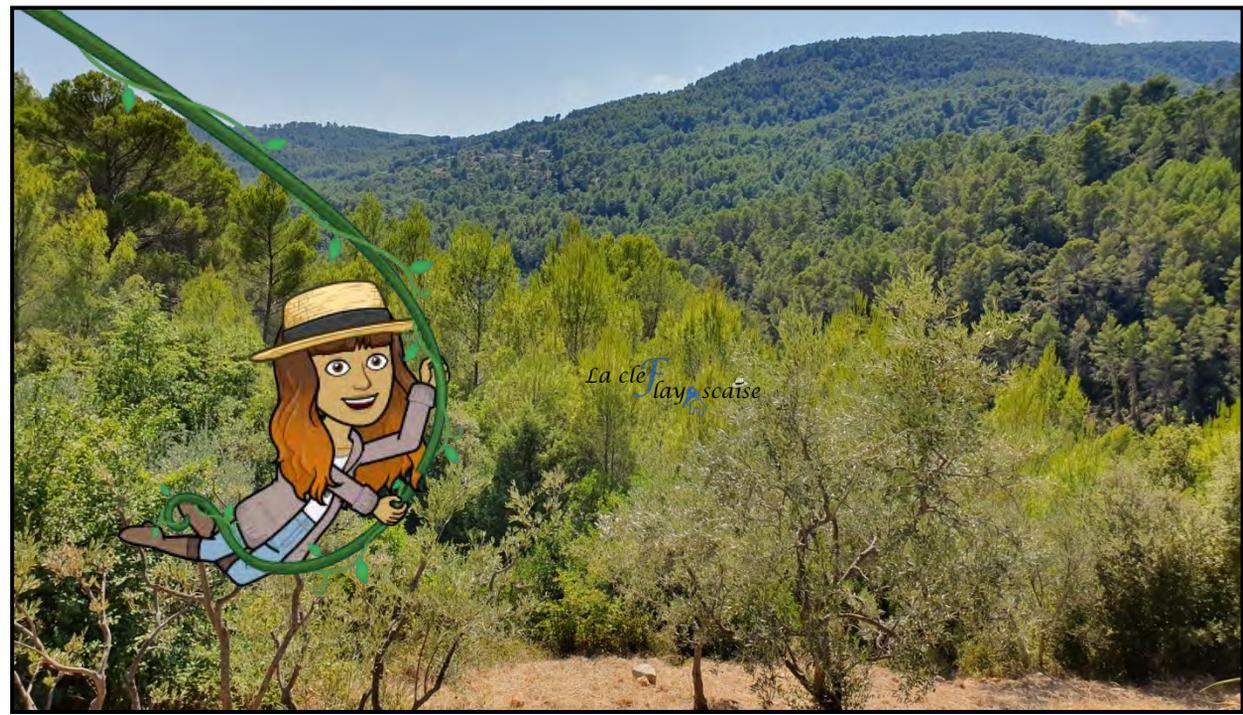
ATELIER

3 caves pour outils,
Stockage,
chaudière au gaz et bois,
ballon d'eau chaude

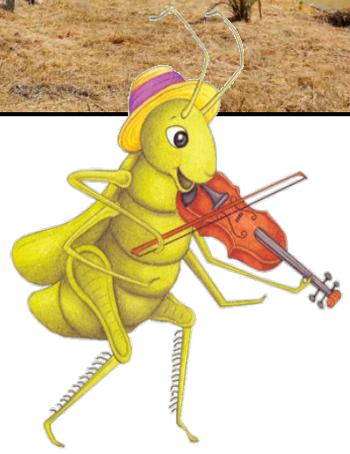


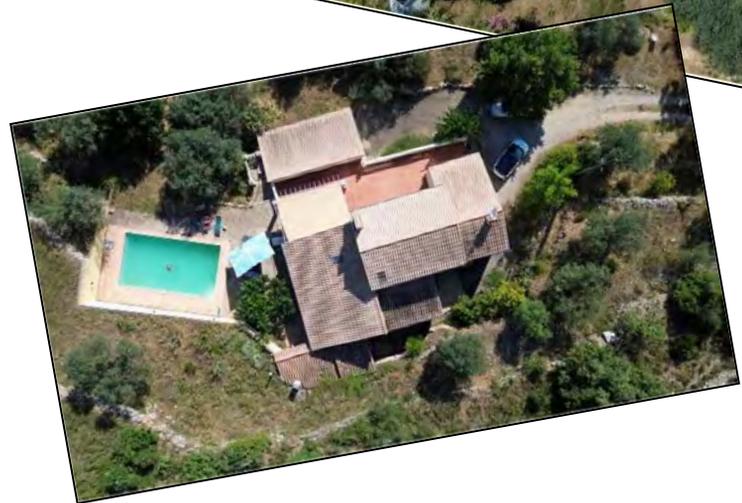
Abri bois





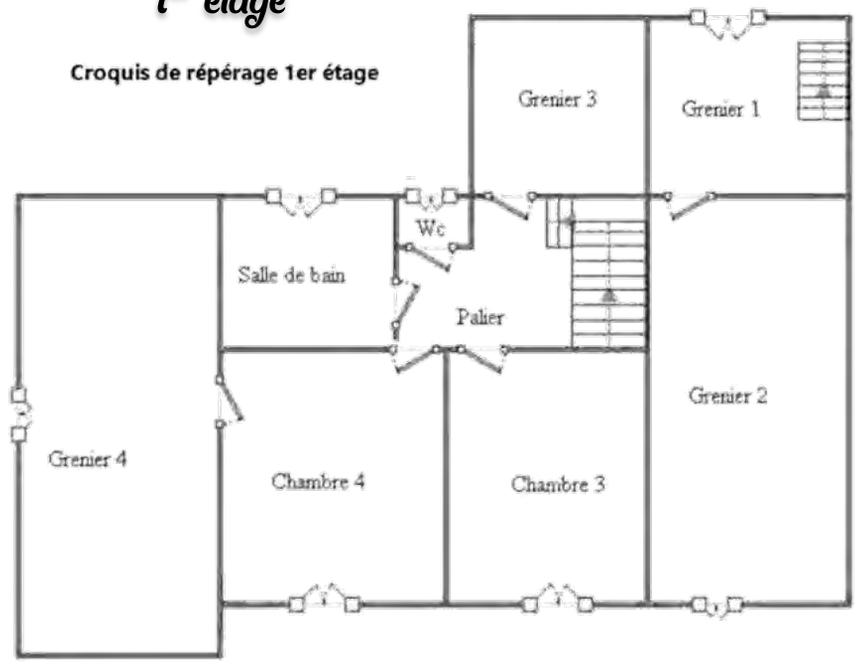
Avec oliveraie et superbe vue





1^{er} étage

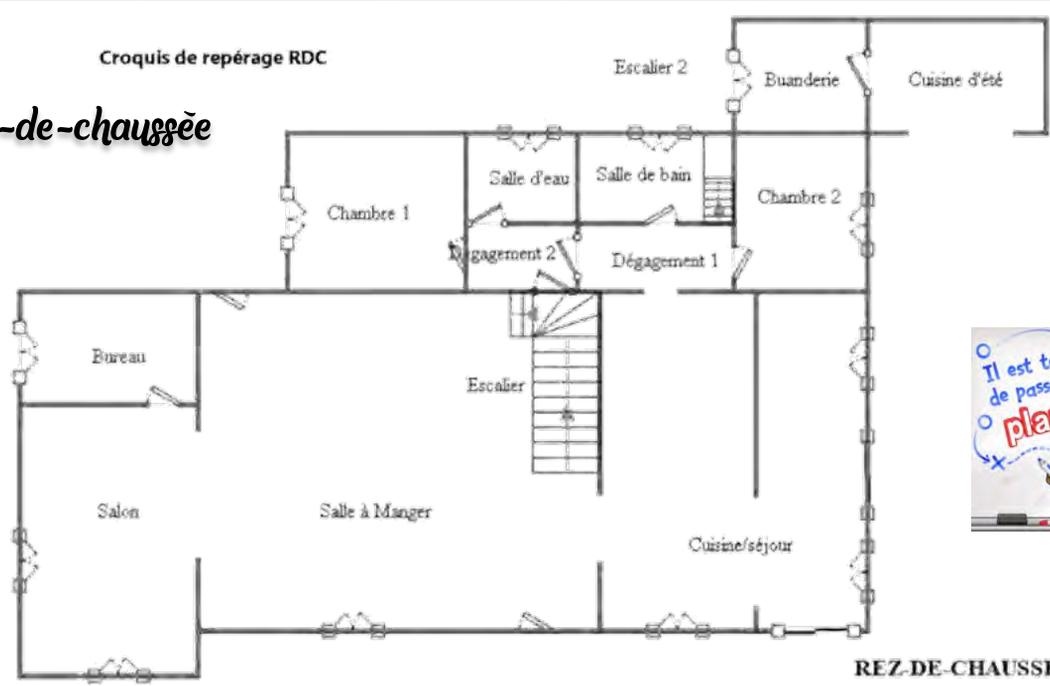
Croquis de repérage 1er étage



1er Etage

Rez-de-chaussée

Croquis de repérage RDC



REZ-DE-CHAUSSEE



La Clé
Flayscaise



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

Vivre et profiter de chaque instant.

OÙ ÇA ?



La Clé Flayscaise



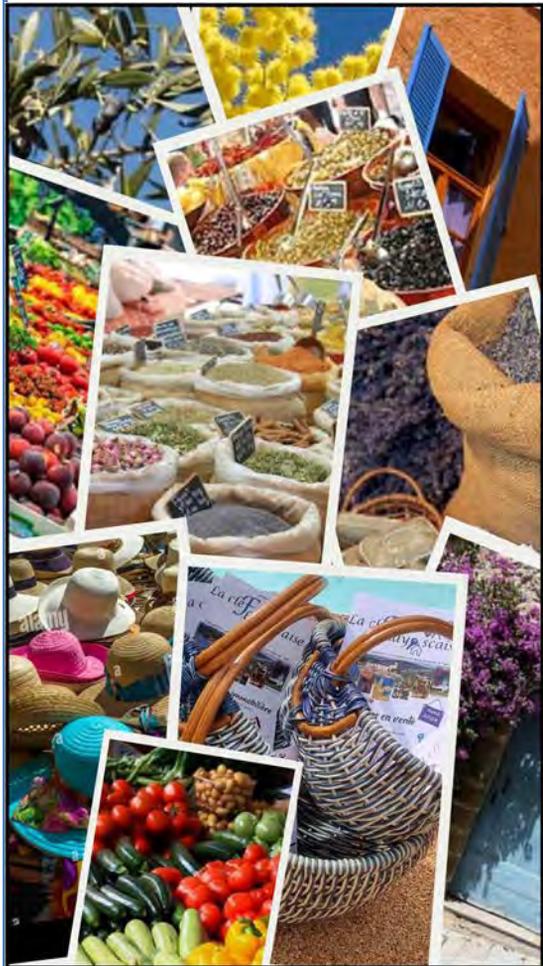
Draguignan est en Dracénié



La Clé Flayscaise



Le jour du marché
est le mercredi
et le dimanche



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, Callos Claviers, Taradeau, et Montferrat
- Dimanche : Fréjus Bord de mer, Salernes, Trans-en-Provence, Le Muy, Taradeau, Ampus et Vidauban

dans le Var en Dracénie

Achetez local !



Conseillère immobilière

La clé Flayscaise



Nous avons la clé de votre projet



OÙ ÇA ?

La Clé
Flayscaise



Draguignan

Draguignan est "Au pied des stations de ski des Alpes du sud, à la croisée des gorges du Verdon, un véritable balcon sur le golfe de Saint-Tropez ».



Draguignan, capitale de la Dracénie



Ancienne préfecture du Var, cette ville en plein essor est passée en quelques années du statut de place administrative et militaire au statut de ville touristique, culturellement dynamique, sachant mettre en valeur son patrimoine historique.

De belles avenues ornées de platanes entourent la vieille ville qui mérite une longue flânerie aux détours des porches, vieilles maisons, portes sculptées et des nombreuses places qui ont toutes une histoire (place aux Herbes, place de l'observance, place du Cros...).

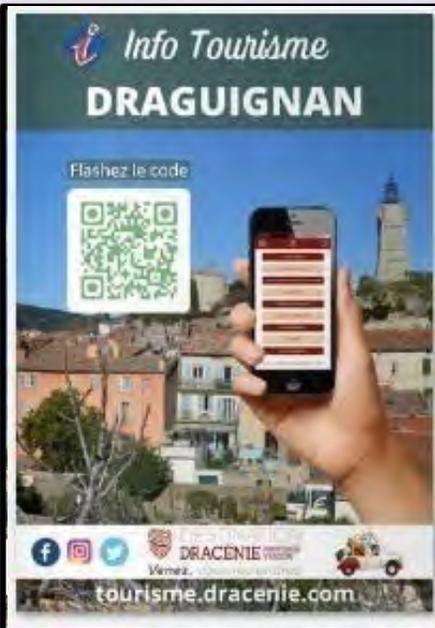


A voir : la Tour de l'Horloge, la place du Marché, L'Eglise St Michel, les chapelles anciennes. Trois musées sont à visiter, en particulier le musée des Arts et Traditions Provençales (instruments agricoles, moulin à huile, travail du liège, soie, tomettes, cuisine provençales).



Flashez le code!
des villages de la Dracénie

Par Dracénie Provence Verdon Agglomération



par Dracénie Provence Verdon agglomération





Commodités Et environnement

Commerces

Épicerie	: 6 km
Supermarché	: 6 km
Hypermarché	: 6 km
Boulangerie	: 6 km

Transports

Aéroport	: 87 km
Gare SNCF (Les Arcs)	: 10 km
Bus / Cars	: 500 m
Autoroute (Péage n° 36)	: 19 km

Services médicaux

Médecin	: 6 km
Pharmacie	: 6 km
Dentiste	: 6 km
Hôpital	: 7 km

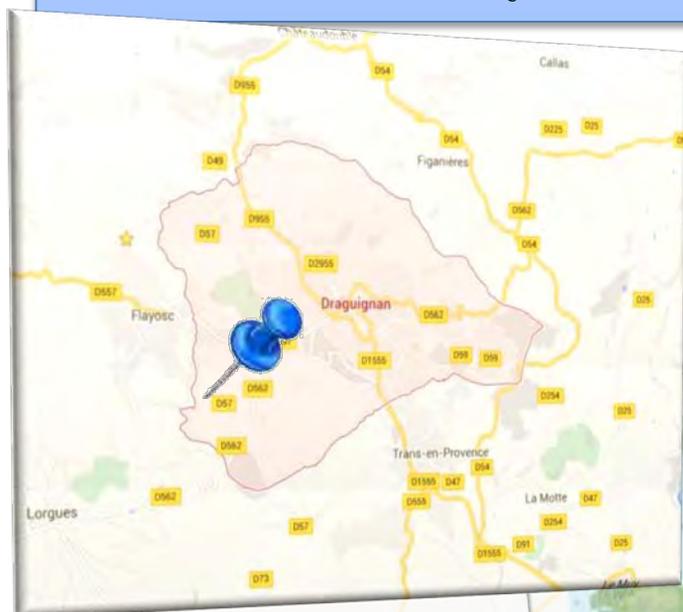
Écoles

Garderie, crèches	: 6 km
Maternelle	: 6 km
Primaire	: 6 km
Collège	: 6 km
Lycée	: 7 km

Intercommunalité	:	Communauté d'agglomération dracénoise (siège)
Maire	:	Richard Strambio
Mandat	:	2014-2020
Code postal	:	83300
Population municipale	:	39 174 hab. (2013)
Densité	:	729 hab./km ²
Population aire urbaine	:	102 590 hab. (2014)
Coordonnées	:	43° 32' 25" Nord 6° 28' 00" Est
Altitude	:	Min. 153 m – Max. 603 m
Superficie	:	53,7 km ²
Information sur la commune :		http://www.ville-draguignan.fr/
Informations sur Wikipédia :		https://fr.wikipedia.org/wiki/Draguignan

Distances & temps

Les Arcs	:	10 kms	Environ 16 min
Fréjus	:	35 kms	Environ 45 min
Ste Maxime	:	38 kms	Environ 45 min
Lorgues	:	10 kms	Environ 16 min
Le Muy	:	18 kms	Environ 28 min
Nice	:	94 kms	Environ 1,30 heure
Toulon	:	76 kms	Environ 1,10 heure
Marseille	:	126 kms	Environ 1,40 heure



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 *F*lay *scaïse*

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. »

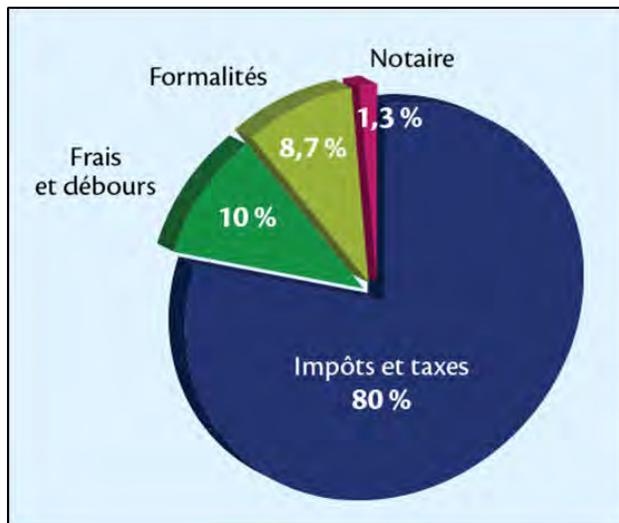
Lors d'une délégation de mandat, les honoraires appliqués seront ceux inscrits au mandat de vente initial entre le(s) propriétaire(s) et le mandataire.

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

<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

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

COMPTOIR IMMOBILIER de France

Bénéficiez d'un service SUR MESURE pour concrétiser vos projets immobiliers :
07.83.12.48.65

Votre Solution Immobilière

Votre solution immobilière

La Clé Flayoscaise

Vous désirez acheter ou vendre une maison dans le Var ?



En Dracénie ?

www.lacleflayoscaise.com

lacleflayoscaise@free.fr

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

COMPTOIR IMMOBILIER de France

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 ?



RSAC : 501 885 412

En Dracénie ?

Conseillère indépendante dans l'immobilier

Patricia PAYOUX
07.83.12.48.65

