

Superbe villa de caractère à Draguignan



499 000,00 euros

Honoraires à charge vendeur

- Année de construction : 1978
- Surface habitable : 190 m²
- Surface terrain : 5 480 m²
- Nombre de pièces : 6
- Nombre de chambres : 4

Nous avons la clé de votre projet



DRAGUIGNAN

*Superbe villa de caractère*

Cette superbe villa style Mas provençal de 190 m² au calme complet, vous propose une belle construction de maçon comprenant 2 logements indépendants.

Au 1er étage, 120 m² : Entrée, Séjour / Salle à manger avec cheminée 43 m² ouvrant sur une vaste terrasse sous véranda, une cuisine indépendante équipée, 3 chambres (12 m² chacune), une salle de bain et wc indépendant.

Accessible par l'intérieur et l'extérieur, en rez de jardin, 70 m² : un appartement F2 indépendant avec un séjour, une cuisine salle à manger indépendante, une chambre, une salle d'eau et un wc indépendant.

Possibilité donc d'héberger votre famille, ou bien soit faire de la location (annuelle, saisonnière, gîtes, chambres d'hôtes).

Pourvue de nombreux atouts, cette belle propriété vous propose également un double garage de 57 m², plusieurs terrasses couvertes et semi-couvertes, une cuisine d'été, etc. sans oublier sa superbe piscine en mosaïque sur un terrain de 5400 m² plat, clos et arborés de 28 oliviers, d'amandiers, figuiers, néflier, noisetier, muriers platane et quelques pieds de vigne.

N'hésitez pas à demander plus d'infos à La Clé Flayoscaise qui sera ravie de vous faire découvrir cette belle villa qui se trouve à 5 kms du centre de Draguignan.



Nous avons la clé de votre projet

Villa - 190 m²

Hall d'Entrée 6,34 m²

Salon / salle à manger 40,56 m²

Cuisine 12,05 m²

Couloir 5,72 m²

Salle de bain 7,55 m²

WC indépendant 1,60 m²

Chambre 1 13,32 m²

Chambre 2 13,82 m²

Chambre 3 12,94 m²

Vestiaire d'entrée 6,21 m²

Accessible par l'intérieur/l'extérieur

Salon 18,00 m²

Cuisine 23,00 m²

Dégagement 4,00 m²

Salle d'eau 4,00 m²

Chambre 4 14,00 m²

Cellier 10,00 m²

Surface habitable

1^{er} étage

Avec porche

Accès véranda et balcon par porte fenêtre.
Coté Sud. Cheminée avec insert.

Indépendante et équipée. Portes en chêne.

Qui dessert la partie Nuit de l'étage.

Baignoire, lavabo, bidet. Coté Est.

Avec fenêtre et lave-mains. Coté Nord.

Coté Sud. Avec placard intégré.

Coté Sud.

Coté Est. Avec placard intégré

Et accès par escalier au Rez-de-Jardin



Rez-de-Jardin

Coté Sud

Avec salle à manger

Qui dessert la partie Nuit

Avec douche, 1 vasque, WC

Coté Est

Stockage, lingerie, etc.



Extérieur / Annexes

Porche d'entrée	4,10 m ²	Pour accéder à l'étage
Véranda	17,46 m ²	Accès par le salon
Balcon	7,40 m ²	Accès par la véranda.
Parking	Env. 200 m ²	Pour plusieurs voitures
Garage	56,78 m ²	Double garage avec une porte automatique et une porte manuelle. Coté Nord. Local poubelle
Terrasse	35,00 m ²	Semi couverte. Coté sud
Piscine	9 X 4,5	En mosaïque. Avec douche, lumières. 1995
Local piscine	11,00 m ²	Avec équipements et matériels de piscine.
Cuisine d'été	12,00 m ²	Equipée avec four à pizza et barbecue
Terrasse	15,00 m ²	Couverte avec accès appartement T2.
Terrain	5 480 m ²	Clos, plat et arboré de 28 oliviers, 4 amandiers, 4 figuiers, 1 figuier de barbarie, 1 néflier, un noisetier, un amandier, 2 muriers platane et quelques pieds de vigne.

Portail automatique + portail fond du jardin
Lumière automatique dans le jardin.
Arrosage automatique. Puits avec pompe
Chauffage avec Citerne de gaz avec radiateurs
Possibilité chauffage électrique. Adoucisseur
Visiophone. Portail automatique.
Fenêtres survitrage bois à l'étage. Volets bois.
Double vitrages en PVC au RDC.
Fosse septique à remettre aux normes
Poulailler.

Informations supplémentaires

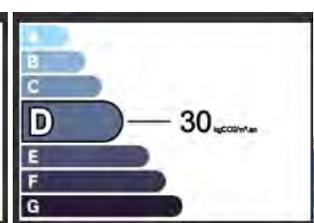
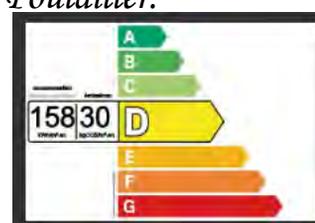
Charges diverses

Taxe foncière 3 400 €

DPE

Energie : 158 (D)

GES : 30 (D)



Nous avons la clé de votre projet



Vue d'ensemble du logement

	Description	Isolation
 Murs	<p>Mur donnant sur l'extérieur en blocs de béton creux d'épaisseur 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 1976 et 1978) et doublage en brique plâtrière</p> <p>Mur donnant sur un espace tampon solarisé (terrasse fermée) en blocs de béton creux d'épaisseur 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 1976 et 1978) et doublage en brique plâtrière</p> <p>Mur donnant sur l'extérieur en blocs de béton creux d'épaisseur 20 cm avec isolation intérieure complexe placoplâtre polystyrène d'épaisseur totale 6 cm</p> <p>Mur donnant sur l'extérieur en blocs de béton creux d'épaisseur 20 cm non isolé</p> <p>Mur en blocs de béton creux d'épaisseur 20 cm non isolé donnant sur un garage</p>	Insuffisante
 Plancher bas	<p>Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein</p> <p>Plancher lourd type entrevous béton poutrelles béton donnant sur un garage avec isolation en sous-face complexe placoplâtre polystyrène d'épaisseur 2 cm</p>	insuffisante
 Toiture/plafond	<p>Plancher lourd type entrevous béton poutrelles béton donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation extérieure ouate de cellulose projetée d'épaisseur 10 cm</p> <p>Plancher lourd type entrevous béton poutrelles béton non isolé donnant sur l'extérieur (vestibule)</p>	insuffisante
 Portes et fenêtres	<p>Portes-fenêtres battantes bois, en survitrage avec lame d'air 24 mm et volets battants bois</p> <p>Fenêtres battantes bois, en survitrage avec lame d'air 24 mm et volets battants bois</p> <p>Fenêtres battantes bois, en survitrage avec lame d'air 24 mm sans volets</p> <p>Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets battants bois</p> <p>Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets battants bois</p> <p>Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée sans protection solaire</p> <p>Fenêtre oscillo-battante pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée</p> <p>Porte d'entrée bois avec 60% de vitrage simple</p> <p>Porte bois opaque pleine donnant sur un garage</p>	insuffisante



Vue d'ensemble des équipements

	Description
 Chauffage	Chaudière GPL/propane basse température Saunier Duval Isotwin F25E H-MOD installée en 2011 avec en appoint un insert. Emetteur(s) : radiateur bitube avec robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 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

06 32 65 26 38
www.domus-diagnostics.fr





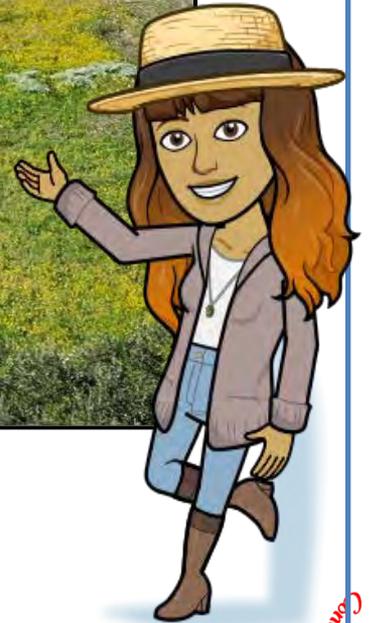
Fais de ta vie un rêve
et d'un rêve une réalité.

*Antoine de Saint-Exupéry





Votre cœur connaît le chemin,
courez dans cette direction



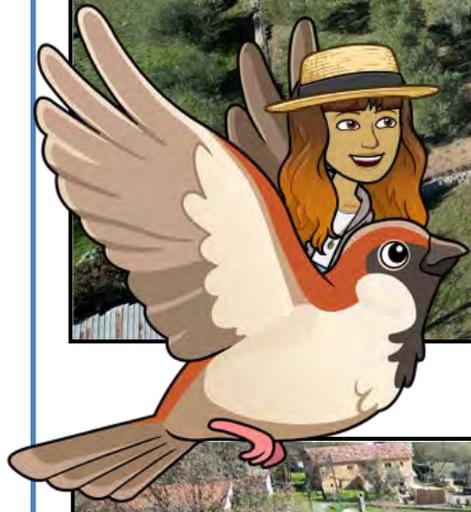
La Clé Flayscaise

La villa vue de l'extérieur



La clé Flayscaise







Coté Sud



La clé Flayscaise



Coté Nord



La clé Flayscaise



Coté Est



Coté Ouest

Nous avons la clé de votre projet



La Clé Flayscaïse



1^{er} étage
« Partie Jour »

HOME Sweet HOME



Hall d'entrée



Salon Séjour



Salle à
manger



Nous avons la clé de votre projet

Bon
Appétit

Cuisine

Entièrement équipée



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise



Chut je rêve

zzz



La clé Flayscaise

Chambre 1



Couloir



La clé Flayscaise

Chambre 2



La clé Flayscaise



Salle de Bain



La clé Flayscaise

Chambre 3



La Clé Flayscaise



Rez-de-Jardin « Partie Jour »



Salon Séjour



Cuisine Salle à manger



La Clé Flayscaise



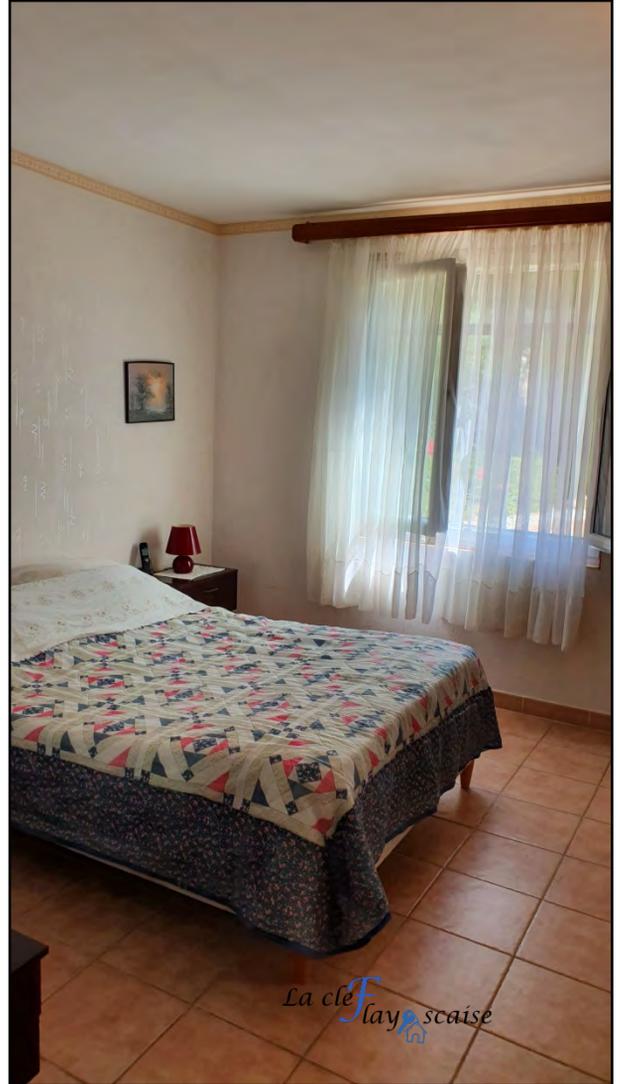
Rez-de-Jardin
« Partie Nuit »



Couloir



Dégagement



La clé Flayscaise

Chambre 4

Chut...
je rêve!

BUANDERIE



POUR QUE TOUT SOIT PROPRE

Dressing
Clothes
Jackets
Presses
shoes



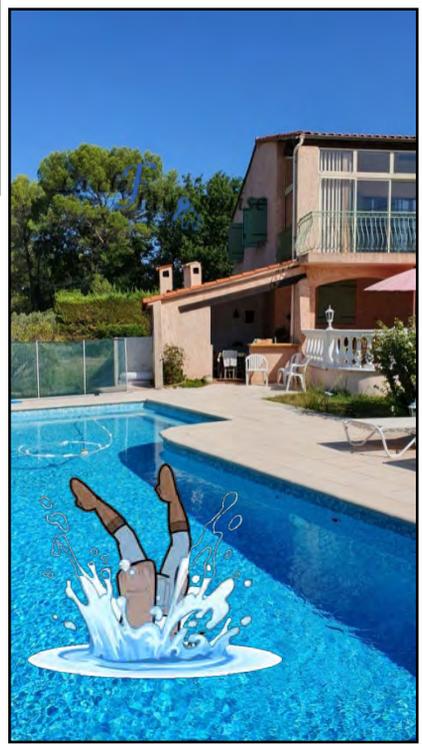
La clé Flayscaise

CHANTONS
SOUS LA
DOUCHE



La Clé Flayscaise

La Piscine



Local technique piscine



La Clé Flayscaise



Les Terrasses



Coté Sud



Véranda et balcon



La Clé Flayscaise



Coté Nord

Les Annexes



Parking + 200 m²



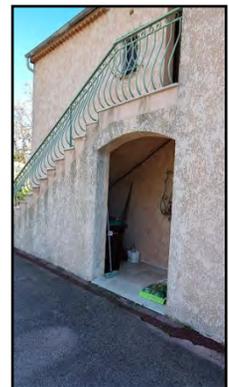
Double garage 57 m²



Poulailler



Local poubelle



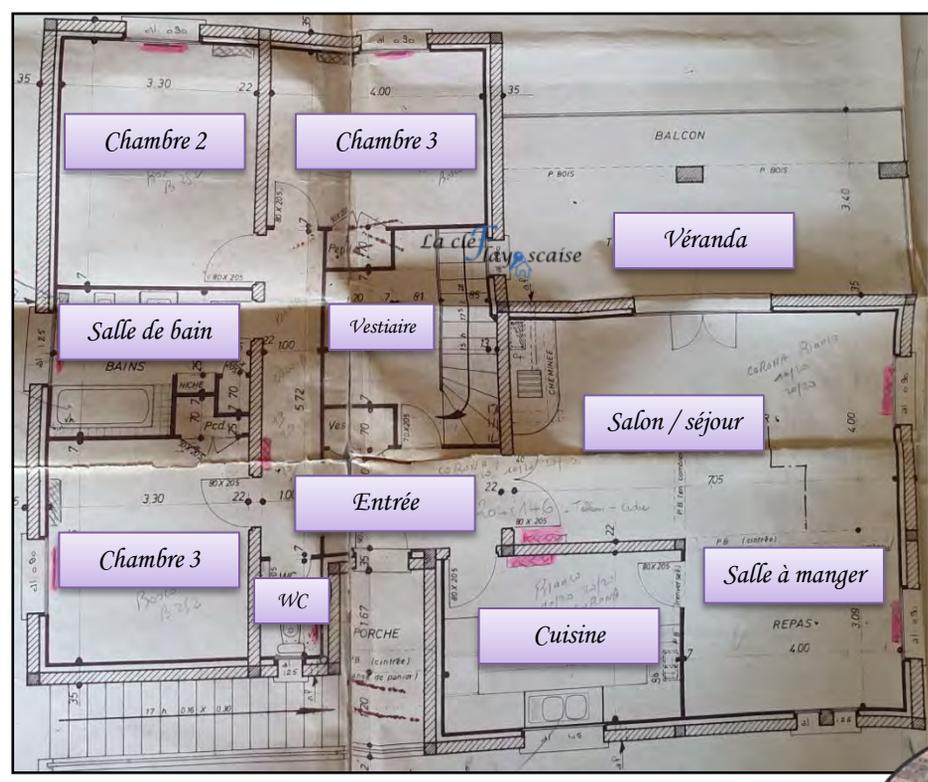
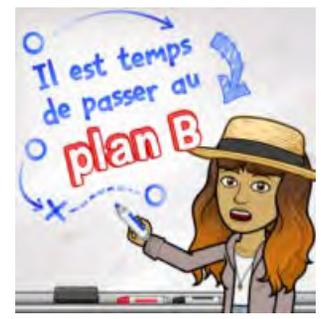
Pool-House
avec four à pizza
et
barbecue en pierre



La Clé Flayscaise

Le terrain clos, plat et arboré
5 480 m²

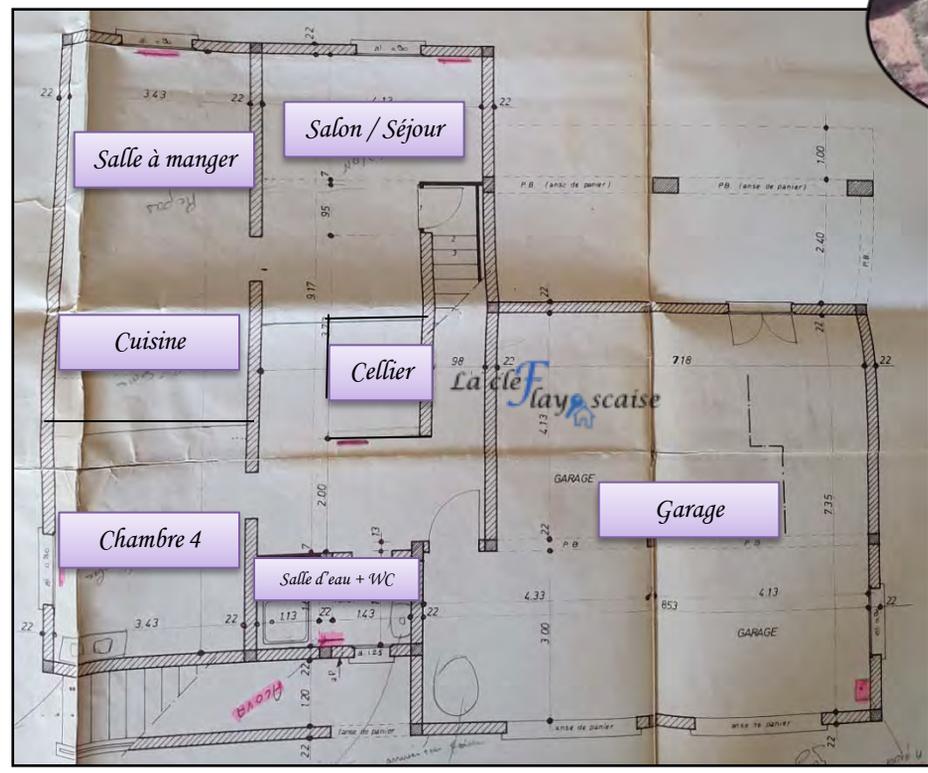




1er étage



Construction en 1978



Rez-de-jardin

Nous avons la clé de votre projet



La Clé
Flayscaise



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

Vivre et profiter de chaque instant.

OÙ ÇA ?



La Clé Flayscaise



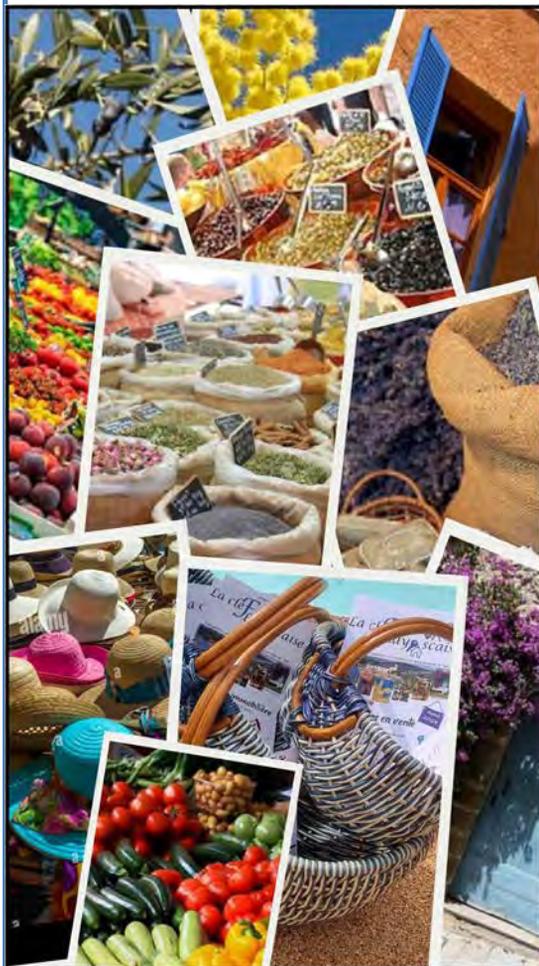
Draguignan
est en Dracénié



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

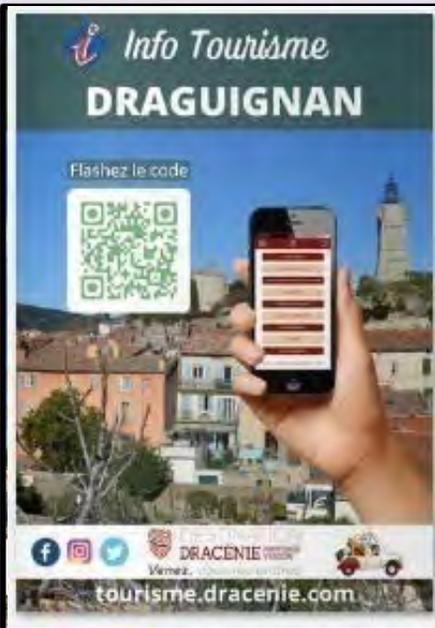
La clé Flayscaise





Flashez le code!
des villages de la Dracénie

Par Dracénie Provence Verdon Agglomération



par Dracénie Provence Verdon agglomération





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).



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	: 6 km

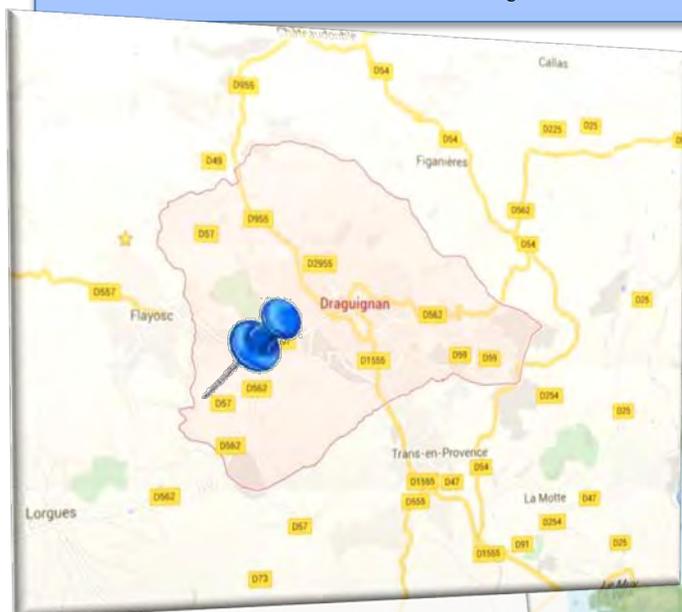
Écoles

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

Intercommunalité	:	Communauté d'agglomération dracénoise (siège)
Maire	:	Richard Strambio
Mandat	:	2014-2026
Code postal	:	83300
Population municipale	:	39 434 hab. (2020)
Densité	:	734 hab./km ²
Population aire urbaine	:	69 258 hab. (2020)
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	:	12 kms	Environ 16 min
Fréjus	:	35 kms	Environ 45 min
Ste Maxime	:	38 kms	Environ 45 min
Lorgues	:	12 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/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 :



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. »

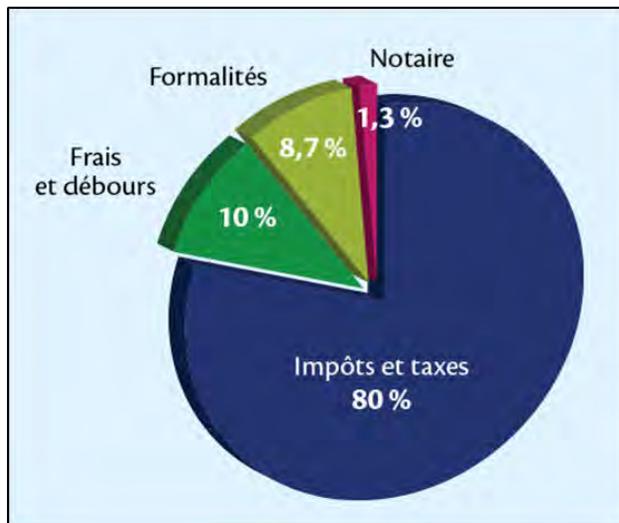
Lors d'une délégation de mandat, les honoraires appliqués seront ceux inscrits au mandat de vente initial entre le(s) propriétaire(s) et le mandataire.

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

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 nos services

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

