

Superbe investissement d'une résidence secondaire  
dans le domaine somptueux  
du Clos des Oliviers  
à Vidauban



Année de construction : 2001

Surface au sol : 73 m<sup>2</sup>

Surface terrain : 226 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces : 4

Nombre de chambres : 3

**320 000 euros**

Honoraires à charge vendeur

# VIDAUBAN

## Charmante villa dans un environnement privilégié

*Cette ravissante maison provençale et lumineuse de 73 m<sup>2</sup> bénéficiant de 3 chambres sur un terrain paysager de 226 m<sup>2</sup> vous séduira dans son cadre magique pourvu d'une infrastructure luxueuse dans ce domaine sécurisé : piscine, palmiers, solariums, parc aquatique, terrains de sport et de jeux, multiservices et animations pendant la saison estivale.*

*Climatisation réversible dans toutes les pièces, store automatique, fenêtre double-vitrages en PVC, volets en Alu, cuisine récente, 2 salles d'eau dont une avec douche à l'italienne, jardin convivial. Etat impeccable ! Exposition Ouest et Sud.*

*Vendue meublée avec tout le nécessaire pour cet investissement locatif en Parahôtellerie, vous profiterez de votre belle acquisition sous le soleil de la Provence, tout en bénéficiant d'avantages financiers et fiscaux.*

*Charges annuelles du domaine + Frais de copropriété : 2300 €*

*N'hésitez pas à me solliciter pour de plus amples informations concernant cette propriété situé à Vidauban dans le Var, en Dracénie.*

*Vous ne regretterez pas votre achat dans ce superbe cadre à proximité du Littoral et des Gorges du Verdon.*

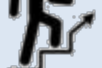


*Nous avons la clé de votre projet*

### Villa

Salon / Cuisine 28,00 m<sup>2</sup>

Salle d'eau avec WC 2,50 m<sup>2</sup>


Escalier  1,5 m<sup>2</sup>

Dégagement 2,50 m<sup>2</sup>

Chambre 1 10,00 m<sup>2</sup>

Salle d'eau 6,00 m<sup>2</sup>

WC indépendant 1,00 m<sup>2</sup>

Palier Escalier  2,50 m<sup>2</sup>

Chambre 2 7,00 m<sup>2</sup>

Chambre 3 13,00 m<sup>2</sup>

### Rez de chaussée

Pièce lumineuse avec baies vitrées

Cuisine Equipée avec réfrigérateur/congélateur, four à micro-onde, lave-vaisselle, cafetière, table et chaises, mobilier de salon avec TV, barbecue et mobilier de jardin, chaises longues

Douche et lavabo, WC, placard, sèche-serviette pivotant

### 1<sup>er</sup> palier

Cadre de lit double avec tablettes -matelas neuf  
1 armoire, 1 meuble avec TV, Balcon

Armoire avec vasque, douche à l'italienne, Sèche-serviette pivotant

Avec placard

### 2<sup>ème</sup> palier

2 lits superposés, 2 tables de nuit, un placard

2 lits simples, 2 tables de nuit, une armoire, une petite table vitrée



### Extérieur / Annexes

Parking	
1 Terrasse	
Garage	25,00 m <sup>2</sup>
Terrain	226 m <sup>2</sup>

Pour une voiture  
 En position Ouest avec store pare-soleil capteur vent  
 Accès par l'extérieur, avec local pour stockage,  
 Machine à laver surélevée, accès au vide sanitaire  
 Jardin en grande partie bétonné, une table en  
 béton, Pergola fixée au sol.

### Informations supplémentaires

Vide sanitaire, Climatisation réversible  
 dans toutes les pièces. Sèche-serviettes pivotants  
 Fenêtres Double vitrage en PVC.  
 Volets en Alu - Tout à l'égout

### Accès aux infrastructures

Splendide piscine  
 Parc aquatique avec toboggans  
 Terrains de sport et jeux  
 Multi-services et facilités  
 En haute saison

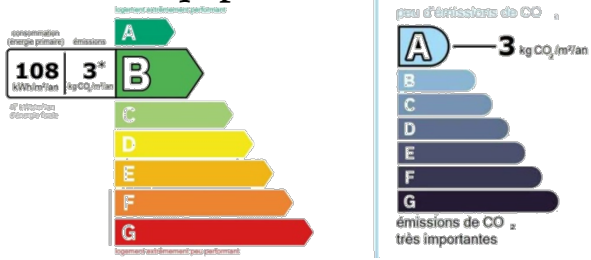
600 m<sup>2</sup> avec palmiers, solariums, chaises longues,  
 parasols et pataugeoires pour les enfants  
 Jacuzzi, toboggans, circuit mouvant, chute d'eau  
 2 courts de tennis, terrain de basket-ball,  
 terrain de beach-volley, terrain de football,  
 pistes de pétanques, plaine de jeux avec château  
 gonflable, tables de ping-pong, etc)  
 Réception Wifi, location linge, lit et chaise bébé  
 Boulangerie, superette, bar tropical.  
 Mini-club gratuit pour enfants.  
 Animations sportives et festives pour adultes  
 avec une équipe d'animateurs.

### Charges diverses

Taxe foncière	1 300 €
Frais de fonctionnement	2 100 €

### DPE





Energie :	108 (B)
GES :	3 (A)



Nous avons la clé de votre projet



## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 <b>Murs</b>	Inconnu (à structure lourde) donnant sur l'extérieur	<span style="background-color: #f4a460; padding: 2px;">moyenne</span>
 <b>Plancher bas</b>	Dalle béton donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation Plancher à entrevous isolant donnant sur un vide-sanitaire avec isolation intrinsèque ou en sous-face	<span style="background-color: #f4a460; padding: 2px;">moyenne</span>
 <b>Toiture/plafond</b>	Plafond sous solives bois donnant sur l'extérieur (combles aménagés) Plafond sous solives bois donnant sur un comble très faiblement ventilé avec isolation intérieure (19 cm)	<span style="background-color: #f4a460; padding: 2px;">moyenne</span>
 <b>Portes et fenêtres</b>	Fenêtres oscillo-battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, double vitrage à isolation renforcée	<span style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 2px;">très bonne</span>

## Vue d'ensemble des équipements






	description
 <b>Chauffage</b>	PAC air/air sans réseau de distribution installée à partir de 2015 avec programmeur pièce par pièce (système individuel)
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 200 L
 <b>Climatisation</b>	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
 <b>Ventilation</b>	VMC SF Auto réglable après 2012
 <b>Pilotage</b>	Avec intermittence pièce par pièce 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.



fait appel à un expert réactif et compétent



DOMUS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS  
DIAGNOSTICS - IMMOBILIERS -  
06 32 65 26 38  
www.domus-diagnostic.fr





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

\*Antoine de Saint-Exupéry





La Clé  
Flayscaise



Une visite en images ?

Votre cœur connaît le chemin,  
courez dans cette direction !





 *Coté Ouest*



La Clé Flayscaise

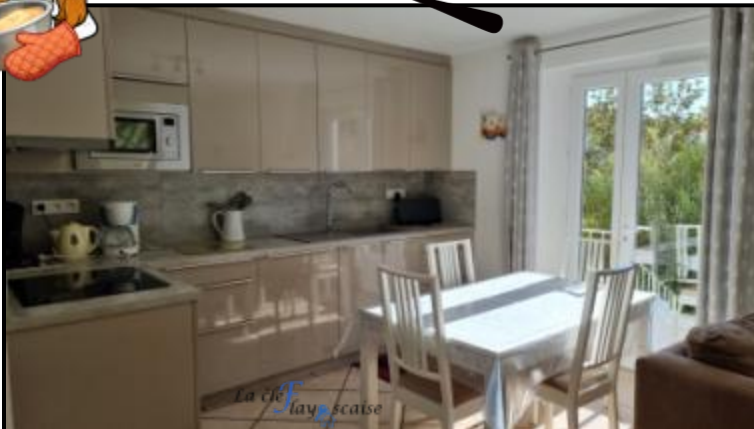
La villa vue de l'intérieur



HOME  
Sweet  
HOME



Cuisine



CHANTONS  
SOUS LA  
DOUCHE



La Clé Flayscaise



La villa vue de l'intérieur  
La partie Nuit - 1<sup>er</sup> palier



Chambre 1  
avec balcon



Chut je rêve zzz



CHANTONS SOUS LA DOUCHE



La Clé Flayscaise



La villa vue de l'intérieur  
La partie Nuit - 2ème palier



Chut...  
Je rêve



Chambre 2



Chambre 3



# La Clé Flayscaise

# Le jardin





### BUANDERIE



POUR QUE TOUT SOIT PROPRE







600 m<sup>2</sup> avec palmiers,  
solariums,  
chaises longues, parasols  
et pataugeoires  
pour les enfants





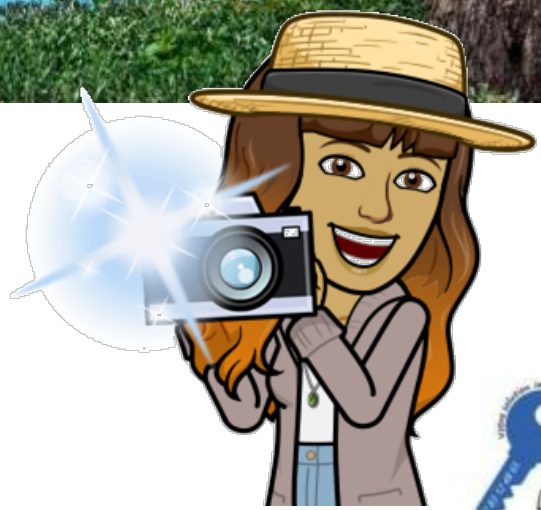
La Clé Flayscaise



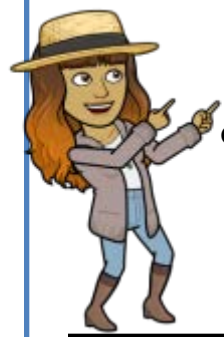
# Le Domaine Le Clos des Oliviers



Investissement locatif para-hôtelier

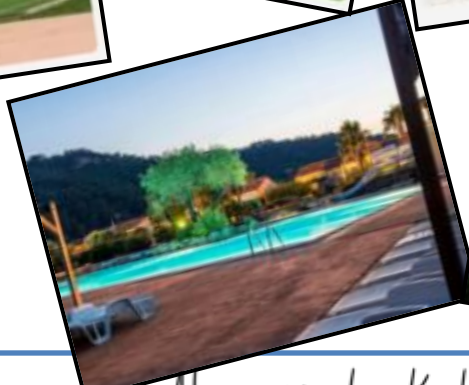


Situé dans la région du Var,  
entre mer et montagne,  
le somptueux domaine privé  
du Clos des Oliviers à Vidauban  
est un lieu privilégié de détente et de repos,  
un havre de paix bénéficiant  
d'une infrastructure luxueuse.



La Clé  
Flayscaise

Le Domaine Le Clos des Oliviers



### COMBINEZ PLAISIR ET RENDEMENT

Le village de vacances Le Clos des Oliviers a été entièrement construit et développé par le Groupe Lamy. Les villas ont ensuite été commercialisées en tant que résidence secondaire auprès d'investisseurs ayant cédé la gestion locative de leur bien à la l'agence touristique du Groupe, l'Ami Soleil.

En plus d'une destination de vacances pour vous et votre famille, l'achat d'une résidence secondaire vous procure de nombreux avantages fiscaux et financiers. Lorsque vous n'occupez pas votre villa, celle-ci est mise en location et vous génère des revenus locatifs en continu.

De plus, la société de gestion du Groupe Lamy s'occupe de tout.

**Vous n'avez à vous soucier de rien.**

Acheter une seconde résidence avec Lamy,

c'est donc s'assurer d'investir en toute tranquillité dans un bien immobilier touristique.

**Cette résidence secondaire vous permet ainsi d'allier plaisir et rentabilité.**

### Vos avantages en tant que propriétaire d'une résidence secondaire en Provence

#### Des revenus locatifs

La location de votre résidence secondaire dans le sud de la France est prise en charge par la société de gestion locative du Groupe Lamy. Vous êtes ainsi assuré de bénéficier de revenus locatifs lorsque vous n'occupez pas votre bien.

#### Des avantages fiscaux

En plus d'une défiscalisation de votre bien, vous récupérez la TVA sur le prix d'achat, mais aussi sur les frais engendrés par vos déplacements, les entretiens éventuels ou équipements supplémentaires.

#### Une maison en Provence

Fini les tracas annuels liés à la recherche d'une maison de vacances. Vous disposez désormais de votre propre résidence secondaire en Provence et êtes libres d'en profiter quand vous le souhaitez.

#### L'expérience L'Ami Soleil

L'Ami Soleil, c'est la société de gestion du Groupe Lamy, c'est elle qui se charge de la mise en location de votre résidence secondaire dans le sud de la France.

En plus de ses propres moyens de communication, L'Ami Soleil collabore avec les plus grands tours opérateurs.





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



Avec respect des consignes sanitaires

Kit offert le jour !

Prenez bien soin de vous



La Clé Flayscaise



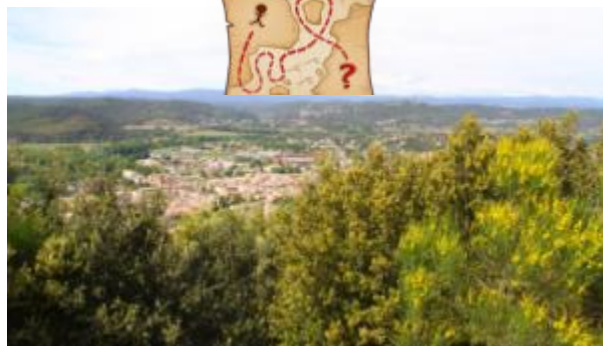
Vidauban  
est en Dracénie



La Clé Flayscaise



## Vidauban



*Proche des principaux lieux culturels, historiques, touristiques et gastronomiques, Vidauban est une ville qui jouit d'une situation et d'un climat privilégiés, au pied du massif des Maures, au cœur de la vallée de l'Argens.*

*Vous pourrez y apprécier le calme et l'authenticité de la Provence tout en goûtant à la vie trépidante de la côte...*

*Culture et découverte : Galerie d'Art, Le point de vue et le sentier de la chapelle Sainte Brigitte, Cascade de l'Aille.*

*Au centre du département du Var, au croisement des axes Est-Ouest (Nice-Marseille) et Nord-Sud (Haut Var - Littoral), Vidauban est desservie par la RN7/RDN7, l'autoroute A8, l'autoroute A57 et la voie ferrée (avec la gare des Arcs à 4 kms).*



*Vidauban, petite ville typiquement provençale de plus de 11 000 habitants, jouit d'une situation géographique privilégiée. Elle n'est en effet éloignée de la côte méditerranéenne que de 25 kilomètres, et de moins de 100 kilomètres des premières stations de ski des Alpes du Sud.*

*Cette position fait tout le charme de la cité et offre ainsi une multitude de paysages que le flâneur peut découvrir lors de ses promenades ou de ses randonnées : au Sud, c'est le royaume du pin parasol, des bruyères et des grès rosés ; au Nord, c'est celui du pin d'Alep, du chêne vert, et des petites falaises pittoresques des gorges de l'Argens.*



## Commodités Et environnement

### Commerces

Épicerie : 1,5 km  
 Supermarché (Intermarché): 2 km  
 Hypermarché (Les Arcs): 8 km  
 Boulangerie : 1,5 km

### Transports

Aéroport : 82 km  
 Gare SNCF (Les Arcs) : 6 km  
 Gare SNCF (Vidauban): 2 km  
 Autoroute (Le Luc) : 10 km

### Services médicaux

Médecin : 1,5 km  
 Pharmacie : 1,5 km  
 Dentiste : 1,5 km  
 Hôpital (Draguignan) : 20 km

### Écoles

Garderie, crèches : 1,5 km  
 Maternelle : 1,5 km  
 Primaire : 1,5 km  
 Collège : 1,5 km  
 Lycée (Le Muy) : 14 km

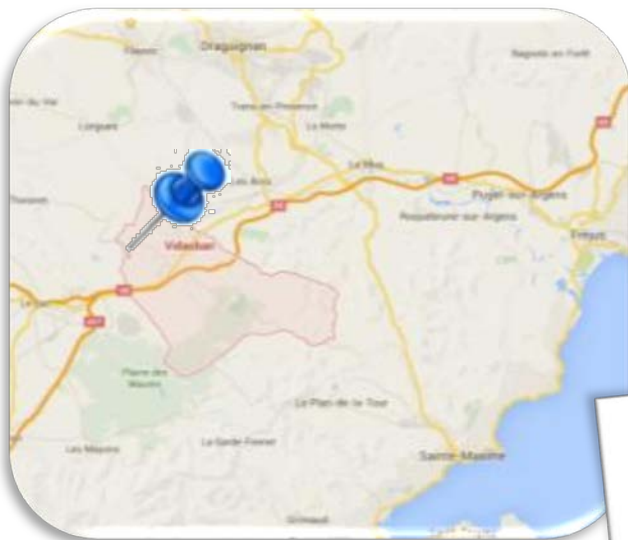
Intercommunalité	:	Communauté d'agglomération dracénoise
Maire	:	Claude Pianetti
Mandat	:	2020-2026
Code postal	:	83550
Population municipale	:	10 928 hab. (2013)
Densité	:	150 hab./km <sup>2</sup>
Gentilé	:	Vidaubonais
Coordonnées	:	43° 25' 34" Nord 6° 25' 57" Est
Altitude	:	Min. 153 m – Max. 603 m
Superficie	:	73 km <sup>2</sup>
Information sur la commune :		<a href="http://www.mairie-vidauban.fr/">http://www.mairie-vidauban.fr/</a>
Informations sur Wikipédia :		<a href="https://fr.wikipedia.org/wiki/Vidauban">https://fr.wikipedia.org/wiki/Vidauban</a>





### Distances & temps

Les Arcs	:	8 km	Environ 10 min
Fréjus	:	30 km	Environ 30 min
Lorgues	:	12 km	Environ 13 min
Le Muy	:	14 km	Environ 15 min
Nice	:	88 km	Environ 1 heure
Toulon	:	62 km	Environ 40 min
Marseille	:	113 km	Environ 1h15



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



Nous avons la clé de votre projet





Vous avez visité cette propriété le :



avec votre contact immobilier, Patricia PAYOUX

La clé *F*lay *scaïse*

Mandataire  
du réseau immobilier :



COMPTOIR  
IMMOBILIER  
— de France



Bonjour,  
Je suis à votre disposition  
7/7 jours pour vous aider  
à atteindre vos objectifs



Patricia PAYOUX,  
Votre contact immobilier  
en Dracénie.



Document  
Non  
Contractuel

La Clé Flayscaise

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 Flayscaise

Vous désirez acheter ou vendre une maison dans le Var ?

www.lacleflayoscaise.com

lacleflayoscaise@free.fr

RSAC : 501 885 412  
Carte Professionnelle n° CFI 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**

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 bureau immobilier

COMPTOIR IMMOBILIER de France

Votre Solution Immobilière

Vous désirez acheter ou vendre une maison dans le Var ?

Conseillère indépendante dans l'immobilier

Patricia PAYOUX  
07.83.12.48.65

RSAC : 501 885 412

En Dracénie ?

