

APPARTEMENT 81 M<sup>2</sup>

# DRAGUIGNAN

avec  
3 chambres  
et  
2 balcons



avec  
cave  
et  
parking

**175 000 €**

DANS LA RÉSIDENCE SAINT LÉGER



Année de construction : 1962

Surface habitable : 81 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces : 4

Nombre de chambres : 3 chambres

**175 000,00 euros**

Honoraires à charge vendeur



# DRAGUIGNAN

*Charmant appartement de 81 m<sup>2</sup> situé à Draguignan, dans le quartier recherché de Saint-Léger / Chabrand, à deux pas des commerces et à proximité immédiate des commodités (Intermarché, Bricomarché, librairie-presse, boulangerie, pharmacie, écoles, cinéma, laboratoire, etc.).*

*L'appartement se trouve au 2ème étage d'une résidence de 3 étages, sans ascenseur, et bénéficie de parties communes parfaitement entretenues.*

*Cet appartement traversant Est-Ouest offre un hall d'entrée spacieux, un lumineux salon/séjour donnant accès à une grande terrasse, 3 chambres, ainsi qu'une cuisine séparée entièrement équipée avec balcon, côté verdure.*

*Que vous envisagiez un investissement locatif (revenus estimés : 950 €/mois) ou un achat pour une résidence familiale, cet appartement saura répondre à vos attentes.*





## Détails du bien



2<sup>ème</sup> Étage

Appartement F4 81 m<sup>2</sup>

Hall d'entrée + couloir 8,74 m<sup>2</sup>

Salon /séjour 20,00 m<sup>2</sup>

Cuisine 10,86 m<sup>2</sup>

Chambre 1 10,87 m<sup>2</sup>

Chambre 2 15,65 m<sup>2</sup>

Chambre 3 9,00 m<sup>2</sup>

Salle d'eau 5,08 m<sup>2</sup>

Cave 5,46 m<sup>2</sup>

Qui dessert toutes les pièces de l'appartement.  
Coté Rue, orienté Est, avec accès à la terrasse  
Entièrement équipée, avec accès à un balcon  
coté Jardin, orienté Ouest.

Avec fenêtre coté Jardin – Orientée Ouest  
Avec placard intégré.

Avec porte-fenêtre coté Rue – Orientée Est  
avec placard intégré. Avec accès à la terrasse.

Ou bureau, ou salon télé, ou autre.  
Accessible uniquement par le séjour.

Avec lavabo et cabine de douche.  
Emplacement pour machine à laver.

En sous-sol

### Informations supplémentaires

Climatisation réversible.

Chauffage au gaz individuel.

Fenêtres en PVC double vitrages,

Volets roulants manuels.

Fibre. Tout à l'égout. Interphone.

Copropriété 103 lots dont 37 habitables.

Parking avec badge.

### Charges diverses

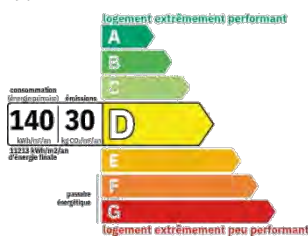
Taxe foncière 1500 €

Montant estimatif location 950 € 2 lots

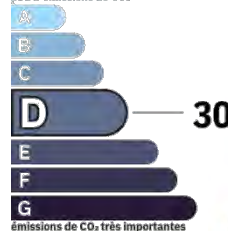
### DPE

Energie : 140 (C)

GES : 30 (D)



pour d'Estimateurs de CO<sub>2</sub>



Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
<b>Murs :</b> Bloc béton plein d'épaisseur 30 cm non isolé donnant sur l'extérieur Bloc béton plein d'épaisseur 30 cm non isolé donnant sur un local chauffé	<b>Système de chauffage :</b> Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000	<b>Système de production d'ECS :</b> Combiné au système: Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000
<b>Toiture :</b> Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé		
<b>Menuiseries :</b> Porte(s) bois opaque pleine Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage Fenêtres battantes pvc, double vitrage Fenêtres battantes pvc, double vitrage	<b>Système de refroidissement :</b> Pompe à chaleur air/air	<b>Système de ventilation :</b> Ventilation mécanique sur conduit existant
<b>Plancher bas :</b> Plancher donnant sur un local chauffé	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Néant	
<b>Énergies renouvelables</b>		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an
<b>Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :</b> Néant		



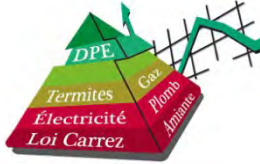


Tableau récapitulatif des Diagnostics Techniques obligatoires

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





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

\*Antoine de Saint-Exupéry



La Clé  
Flayscaise

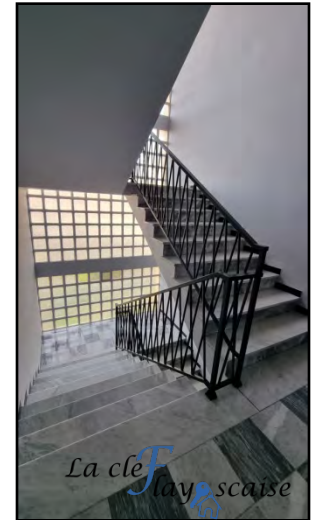


Une visite en images ?

La Clé Flayscaïse



2ème étage



Parties communes  
Résidence St Léger 2  
4 immeubles  
de 3 étages.  
103 lots  
dont 37 habitations



Nous avons la clé de votre projet



La Clé Flayscaise

Coté Jour

# HOME Sweet HOME



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise

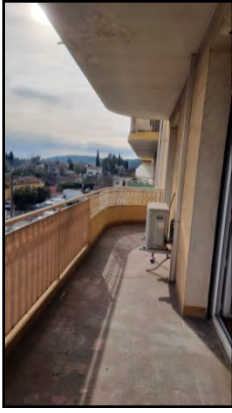
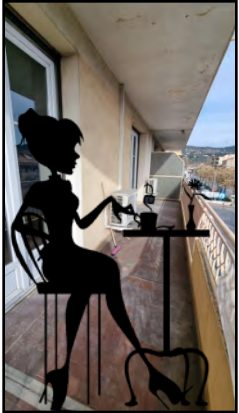
Salon Salle à manger



La clé Flayscaise



Terrasse Coté Est



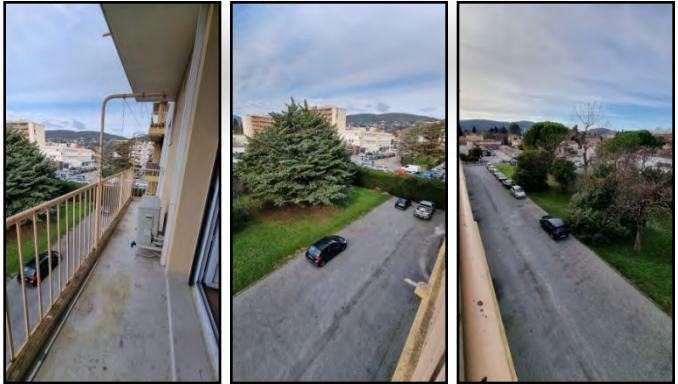
La Clé Flayscaise

Coté Jour

Bon  
Appétit



Cuisine



Balcon - coté Ouest



La Clé Flayscaise

Coté Nuit  
Coté Est



Chut je rêve zzz

La clé Flayscaise

La clé Flayscaise

Chambre 2



La clé Flayscaise

Chambre 1



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise

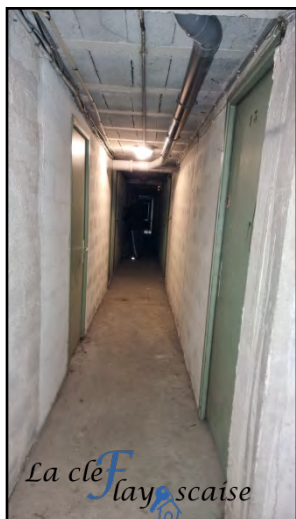
Chambre 3  
(ou bureau  
ou salon  
télé)



La clé Flayscaise

CHANTONS SOUS LA DOUCHE



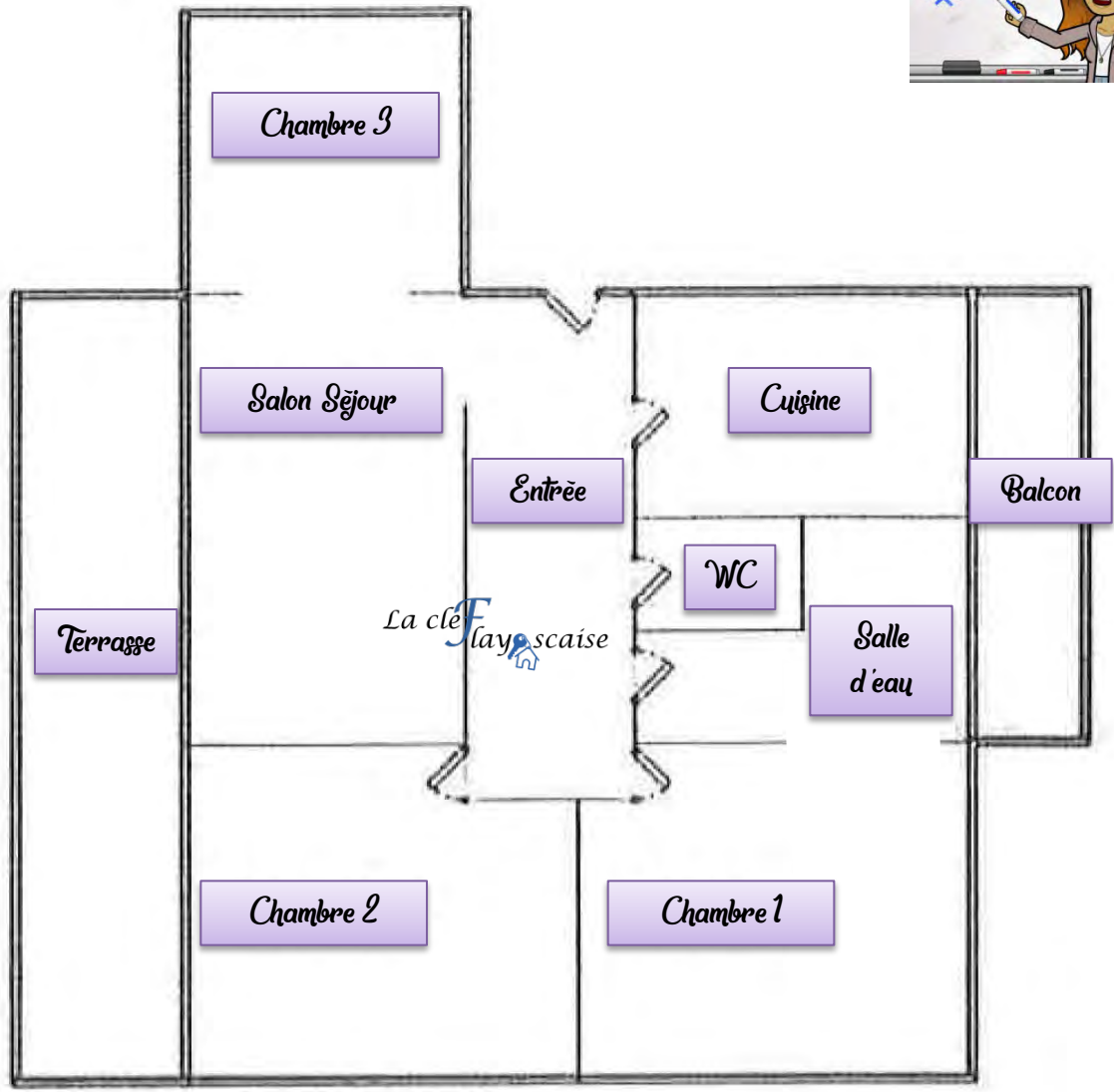


Cave

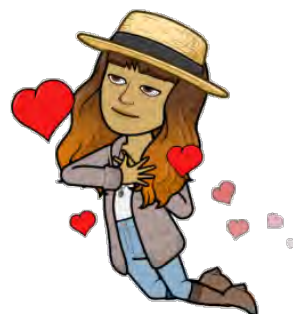


Parking avec badge





La Clé  
Flayscaise



*Une visite s'impose  
pour découvrir ce bel appartement !*

*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 !

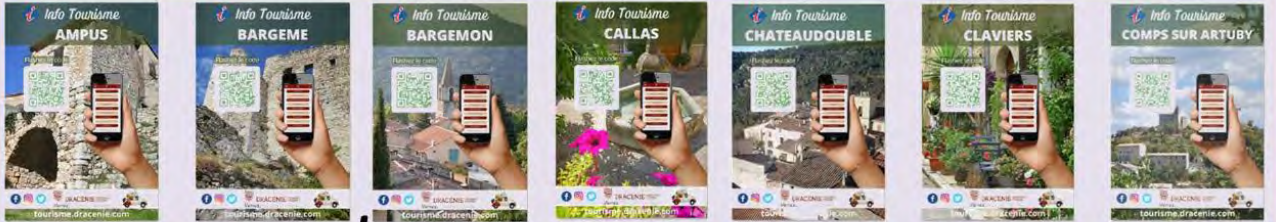


Conseillère immobilière

La clé Flayscaïse







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	: Sur place
Supermarché	: Sur place
Hypermarché	: 2 km
Boulangerie	: Sur place

### Transports

Aéroport	: 87 km
Gare SNCF (Les Arcs)	: 10 km
Bus / Cars	: Sur place
Autoroute (Péage n° 36)	: 12 km

### Services médicaux

Médecin	: Sur place
Pharmacie	: Sur place
Dentiste	: Sur place
Hôpital	: 2 km

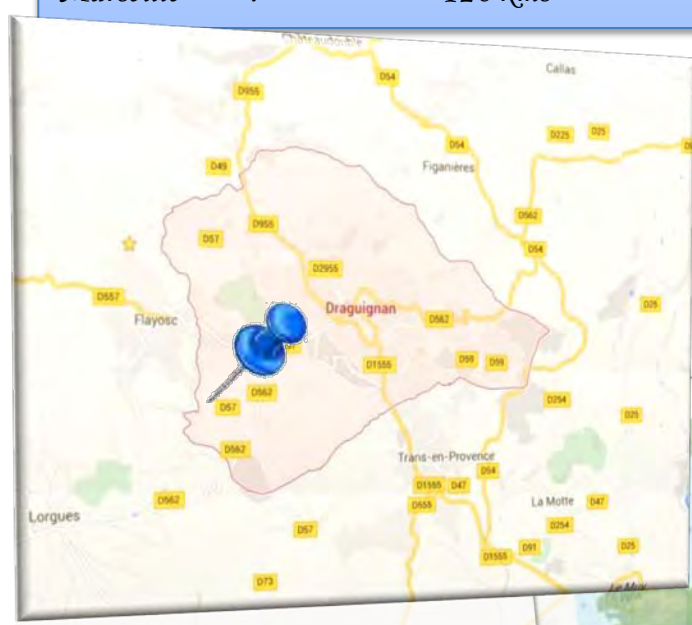
### Écoles

Garderie, crèches	: Sur place
Maternelle	: 500 m
Primaire	: 900 m
Collège	: 900 m
Lycée	: 900 m

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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Information sur la commune :		<a href="http://www.ville-draguignan.fr/">http://www.ville-draguignan.fr/</a>
Informations sur Wikipédia :		<a href="https://fr.wikipedia.org/wiki/Draguignan">https://fr.wikipedia.org/wiki/Draguignan</a>

## 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

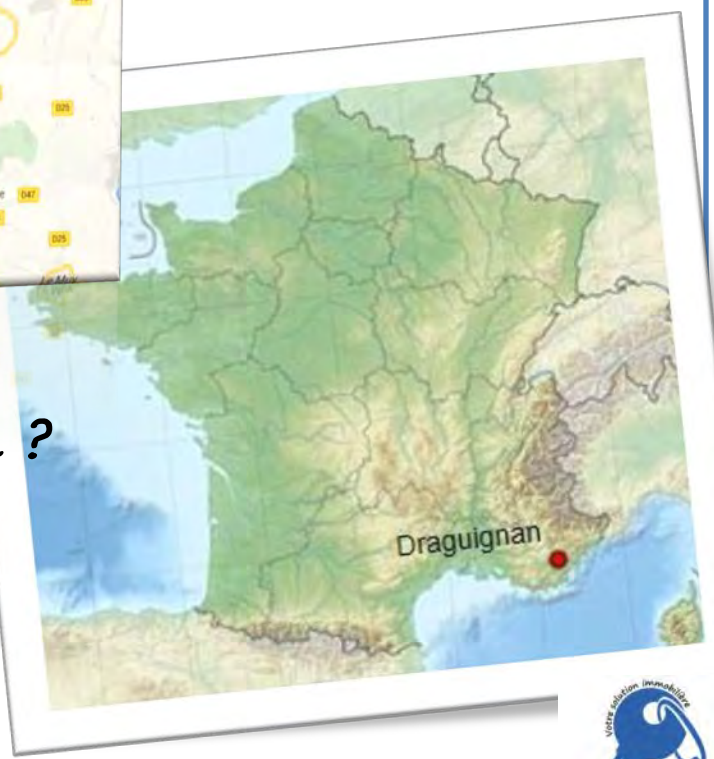


La mer ?

30 minutes

Les Gorges du Verdon ?

1 heure



## POPULATION EN DRACÉNIE

Année 2014

Nom	Gentilé	Superficie	Population	Densité (hab/km <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 cet appartement le :

avec votre contact immobilier, Patricia PAYOUX

La clé Flayscaïse

Mandataire  
du réseau immobilier :

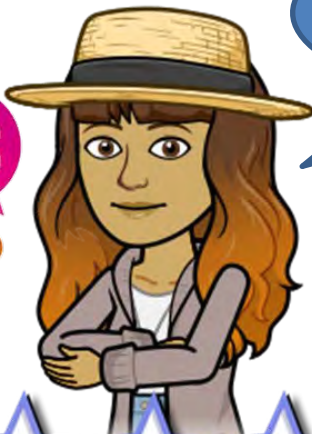


COMPTOIR  
IMMOBILIER  
de France



Votre satisfaction est  
ma plus belle réussite !

Votre avis  
nous  
intéresse





## 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 %**



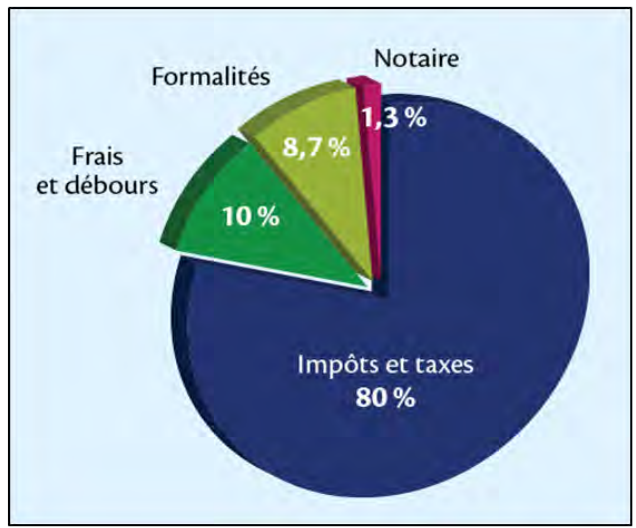
Patricia,  
La Clé Flayoscaise,  
Conseillère immobilier





# 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



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](http://www.lacleflayoscaise.com)

[lacleflayoscaise@free.fr](mailto: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

