

La Clé  
Flayscaise



N° Mandat : 16321

Belle Villa contemporaine  
située à quelques minutes du village  
de Vidauban



Année de construction : 2010  
Surface : 165 m<sup>2</sup> de surface utile  
Surface terrain : 692 m<sup>2</sup>  
Nombre de pièces : 6  
Nombre de chambres : 4

**450 000,00 euros**

Honoraires à charge vendeur



## VIDAUBAN

**Belle Villa contemporaine**

*Un "bijou" proche des commerces du village de Vidauban !*

*Elle vous propose un plain-pied de 165m<sup>2</sup> surélevée d'un étage, avec 4 chambres, dont une suite parentale en Rdc avec salle de bain /douche et WC.*

*Les 3 autres chambres à l'étage bénéficient également d'une toilette indépendant et d'une salle de douche .*

*La pièce de vie de 60 m<sup>2</sup> comprenant également une vaste cuisine équipée, vous ravira par son orientation Sud-Sud Ouest qui vous donnera une luminosité sans pareille, et un accès à une terrasse couverte avec vue sur le jardin de 700 m<sup>2</sup> et sa piscine 8X4.*

*N'oublions pas que chaque pièce possède sa climatisation réversible, que la maison bénéficie également d'un double garage carrelé, d'un 3ème WC, d'une alarme, de volets roulants électriques, et surtout d'un classement DPE super bien placé (B) ! Tous les meubles peuvent rester si vous le souhaitez.*

*À proximité de l'autoroute et du littoral Varois, une visite s'impose pour cette superbe construction située à quelques minutes du village de Vidauban.*



### Villa -

Entrée 6,20 m<sup>2</sup>

WC d'invités 1,52 m<sup>2</sup>

Cellier 1,84 m<sup>2</sup>

Salon / salle à manger 45,49 m<sup>2</sup>

Cuisine 15,02 m<sup>2</sup>

Chambre 1 12,65 m<sup>2</sup>

Salle de bain 11,01 m<sup>2</sup>



Palier/dégagement 2,73 m<sup>2</sup>

WC indépendant 1,02 m<sup>2</sup>

Salle d'eau 4,80 m<sup>2</sup>

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

Chambre 3 13,45 m<sup>2</sup>

Chambre 4 9,00 m<sup>2</sup>



### Plain-pied

Avec placard

avec lave-mains

pour stockage

Accès terrasse couverte. Porte-fenêtre battantes  
Climatisation réversible. Coin bureau.

Entièrement équipée. Accès terrasse couverte  
par porte-fenêtre battante. Ilot central.

Avec placards intégrés – Suite parentale avec  
baignoire, douche, 2 vasques, WC,  
grand placard, Sèche-serviette.

### 1<sup>er</sup> étage

Qui dessert la partie Nuit

Avec lave-mains.

Avec sèche-serviette, 2 vasques. Coté Sud

Avec placard – Coté Nord

Avec placard – Coté Ouest

Avec placard – Coté Sud

Lire la suite 



## Extérieur / Annexes

Parking  
Garage double 41,00 m<sup>2</sup>

Pour plusieurs voitures  
Accès extérieur et intérieur.  
Carrelé, parking 2 voitures, porte automatique,  
Avec ballon d'eau chaude, machine à laver.

Terrasse 26,00 m<sup>2</sup>

Couverte. Coté Sud-Sud Ouest

Piscine 4 X 8

Chlore, profondeur 1,40 m partout.

Terrain 792 m<sup>2</sup>

Bâche à barre de sécurité.  
Clos et arboré, avec portail automatique

## Informations supplémentaires

Ballon eau chaude 200 l. VMC  
Climatisation réversible dans toutes les pièces.  
Fenêtres en Alu en double vitrage.  
Volets roulants automatiques. Sol carrelage.  
Portail à ouverture automatique.  
Alarme.  
Tout à l'égout.  
Arrosage automatique.  
Adoucisseur.

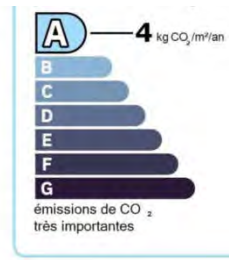
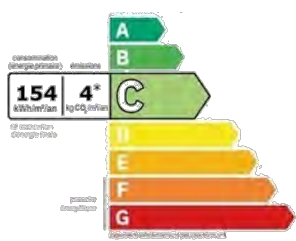
## Charges diverses

Taxe foncière 2 140 €

(Résidence secondaire)

## DPE

Energie : 97 (B)  
GES : 3 (A)



Nous avons la clé de votre projet





## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Inconnu (à structure lourde) donnant sur un garage Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (10 cm) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure donnant sur un garage	bonne
Plancher bas	Plancher à entrevous isolant donnant sur un vide-sanitaire avec isolation intrinsèque ou en sous-face	bonne
Toiture/plafond	Plafond sous solives bois donnant sur un comble faiblement ventilé avec isolation intérieure (20 cm)	bonne
Portes et fenêtres	Porte(s) autres isolée avec double vitrage Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres oscillo-battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée Portes-fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée Portes-fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée Fenêtres oscillo-battantes bois, double vitrage à isolation renforcée	bonne

## Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	PAC air/air sans réseau de distribution installée entre 2008 et 2014 avec programmeur pièce par pièce (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 200 L
Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012 Ventilation mécanique ponctuelle dans la salle de bain.
Pilotage	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.**



**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.

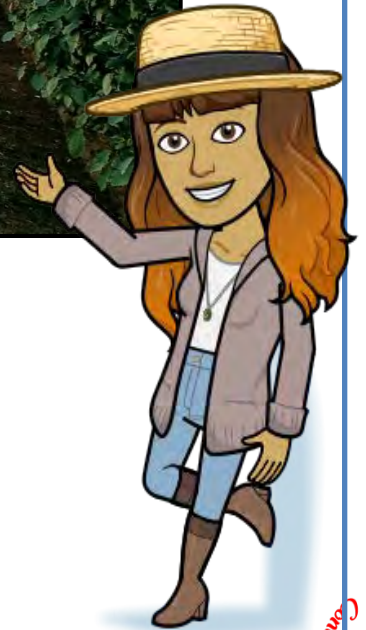
\*Antoine de Saint-Exupéry







Une visite en images ?





# La Clé Flayscaïse

## La villa vue de l'extérieur





# La Clé Flayscaise

## La partie « Jour »

# HOME Sweet HOME



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise

Hall d'entrée

Salon Séjour



Dressing  
Clothes  
Dresses  
Jackets  
shoes



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise



La Clé Flayscaise

La partie « Jour »



K  
CUISINE  
T  
CH  
ZEH  
Z



Entièrement  
équipée  
Avec accès sur  
terrasse couverte





La Clé Flayscaise

La partie « Nuit »

Chut je rêve zzz



La clé Flayscaise

Suite parentale



La clé Flayscaise



La clé Flayscaise



CHANTONS SOUS LA DOUCHE



La clé Flayscaise

Dressing Clothes Jackets Dresses shoes



# La Clé Flayscaise

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

# Chut... je rêve!



Chambre 3



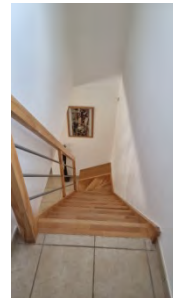
Chambre 2



Chambre 4



# CHANTONS SOUS LA DOUCHE



Dressing  
Clothes  
Jackets  
Dresses  
shoes

Dressing  
Clothes  
Jackets  
Dresses  
shoes

Dressing  
Clothes  
Jackets  
Dresses  
shoes






La Clé Flayscaise

La Terrasse



 Côté Sud - Sud Ouest





La Clé Flayscaise

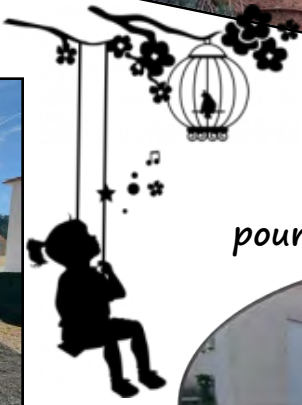
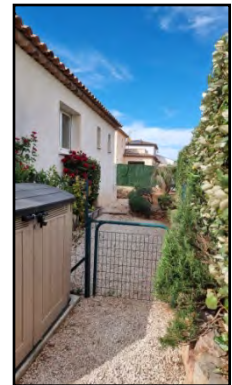
La Piscine



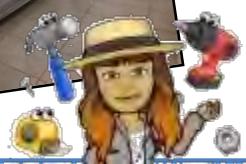
Piscine 824







Parking  
pour plusieurs voitures

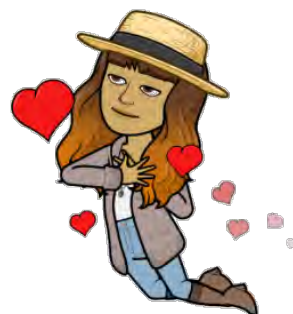








La Clé  
Flayscaise



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

*Vivre et profiter de chaque instant.*

**OÙ ÇA ?**



# La Clé Flayscaise



## Vidauban est en Dracénié



# La Clé Flayscaise





# La Clé Flayscaïse

## Vidauban



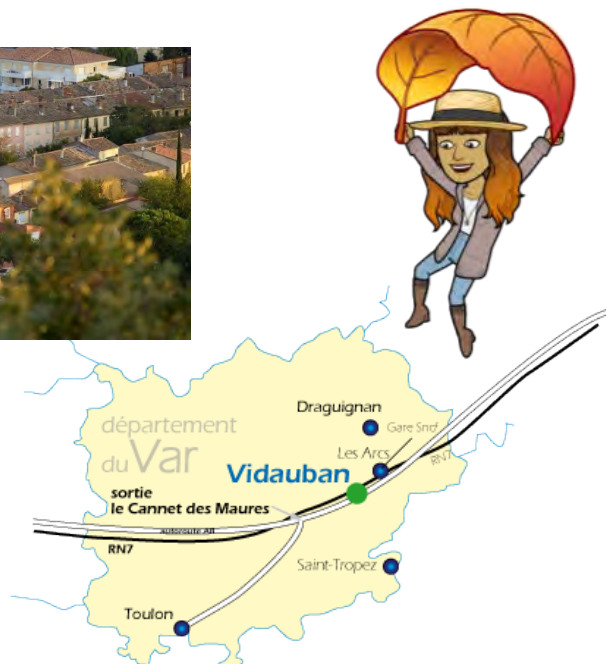
*Proche des principaux lieux culturels, historiques, touristiques et gastronomiques, Vidauban est une ville qui jouit d'une situation et d'un climat privilégiés, au pied du massif des Maures, au cœur de la vallée de l'Argens.*

*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

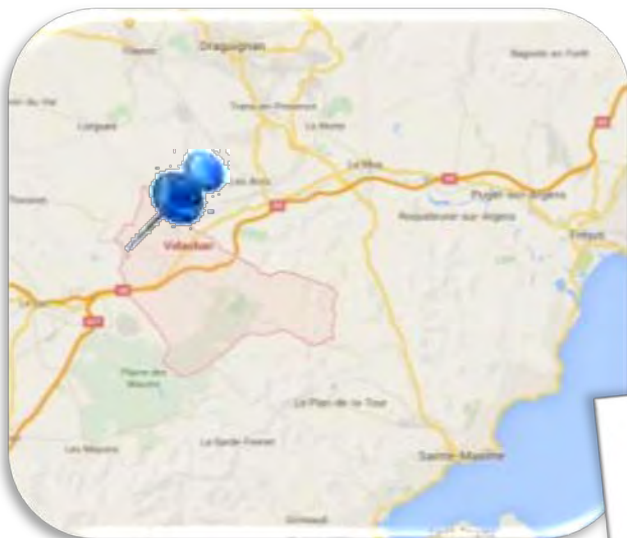
Intercommunalité	:	Communauté d'agglomération dracénoise
Maire	:	Claude Pianetti
Mandat	:	2020-2026
Code postal	:	83550
Population municipale	:	10 928 hab. (2013)
Densité	:	150 hab./km <sup>2</sup>
Gentilé	:	Vidaubonais
Coordonnées	:	43° 25' 34" Nord 6° 25' 57" Est
Altitude	:	Min. 153 m – Max. 603 m
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/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 :

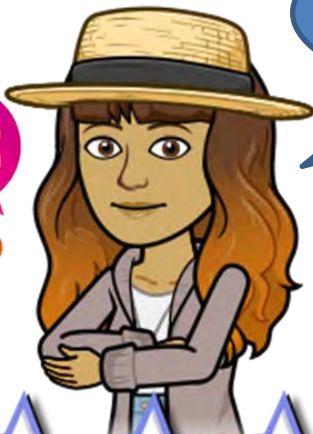
avec votre contact immobilier, Patricia PAYOUX

La clé Flayscaise

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. »

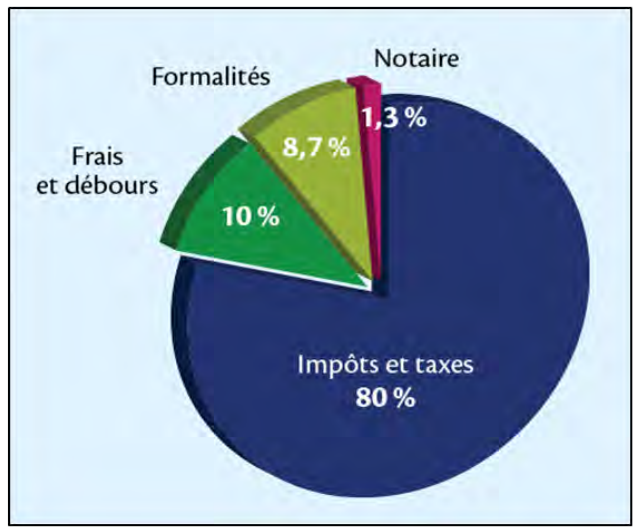
Lors d'une délégation de mandat, les honoraires appliqués seront ceux inscrits au mandat de vente initial entre le(s) propriétaire(s) et le mandataire.

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](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

www.lacleflayoscaise.com

lacleflayoscaise@free.fr

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 ?

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

