

Maison de plain-pied avec 2 chambres
dans son écrin de verdure

à LORGUES



333 000 €

Maison de plain-pied de 80 m² avec 2 chambres + garage de 30 m²
située à 5 minutes en voiture du village
sur son terrain arboré de 2 000 m² clos et arboré



Année de construction : 1986

Surface habitable : 80 m²

Surface terrain : 2 000 m²

Nombre de pièces : 3

Nombre de chambres : 2

333 000,00 euros

Honoraires à charge vendeur

FLAYOSC



Chamante maison dans son écrin de verdure

Venez découvrir cette charmante maison de plain-pied de 80 m² avec ses 2 chambres et un garage attenant de 30 m², sur un terrain de 2000 m².

Vous trouverez une pièce de vie lumineuse avec son exposition traversante Sud-Nord ouvrant sur une cuisine récente avec son grand cellier.

Bénéficiant de 2 chambres, cet investissement locatif ou familial, vous séduira certainement par son écrin de verdure clos et arboré.

Climatisation réversible et cheminée insert dans le salon, portail automatique, tout à l'égout, vide sanitaire.

Quelques rafraichissements sont à prévoir (peinture, menuiseries, salle d'eau)

N'hésitez pas à solliciter la Clé Flayoscaise qui pourra vous communiquer de plus amples informations sur cette villa située à 5 minutes en voiture des commerces du village,



Nous avons la clé de votre projet

Maison de plain-pied

Salon/Salle à manger	30,00 m ²	Avec cheminée insert. 2 porte-fenêtres. ouvertes sur terrasse couverte - Coté Sud
Cuisine	10,00 m ²	Récente, équipée, ouverte sur le salon. Bouteille de gaz. Fenêtre coté Nord.
Cellier / Buanderie	5,00 m ²	Accessible par la cuisine – Fenêtre coté Nord. Avec arrivée d'eau pour lave-linge.
Couloir	5,00m ²	Qui dessert la partie Nuit.
Salle d'eau	6,00 m ²	Avec petite fenêtre, lavabo et douche. Placard
WC	1,50 m ²	Indépendant
Chambre 1	11,00 m ²	Avec fenêtre coté Sud
Chambre 2	11,00 m ²	Avec fenêtre coté Nord – avec placard intégré



Lire la suite 

Extérieur / Annexes

Garage	31,00 m ²
Terrasse	20,00 m ²
Car-Port	
Parking	
Terrain	2 000 m ²
Dalle bétonnée	40,00 m ²

Avec petite fenêtre, ballon eau chaude, lavabo Attenant à la maison. Accès par l'extérieur Couverte. Avec barbecue en pierre. Accès dans le salon / Salle à manger Pour une voiture Pour plusieurs voitures. Parking automatique Clos, plat et arboré avec emplacement terrain de pétanque. Sans vis-à-vis. Utilisation passée pour une piscine hors-sol

Informations supplémentaires

*Entrée de la maison par la porte-fenêtre du salon
Ballon eau chaude 150 l.
Chauffage électrique. Cheminée avec insert.
Climatisation réversible dans la pièce de vie en octobre 2023.
Sol carrelage identique dans toute la maison.
Volets bois.
Fenêtres en double vitrages (Année 80) en bois.
Tout à l'égout en aout 2023.
Vide sanitaire pour stockage.*



Travaux de rafraîchissement à envisager (Peinture, radiateurs à changer, salle d'eau et WC).

*Rendement investissement locatif passé :
Entre 800 € et 900 €*

Charges diverses

Taxe foncière	1 500 €
---------------	---------

DPE

Energie :	199 (D)
GES :	6 (B)

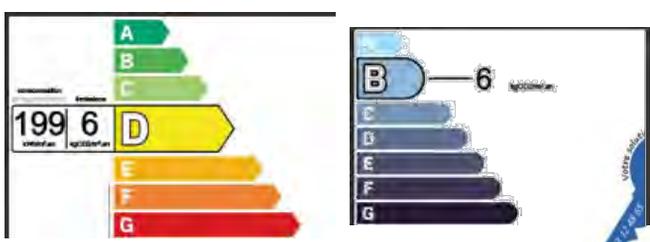


Tableau récapitulatif des Diagnostics Techniques obligatoires			
Objet du contrôle	Nature du document	Immeubles concernés	Durée de Validité
DPE	Diagnostic de Performances Energétiques	Logements occupés + 4 mois par an	10 ans
ERP (ex ERNMT et ex ESRIS)	Etat des Risques et Pollutions (Aléas naturels, miniers 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 :

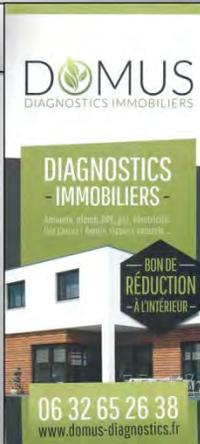
Faites établir les diagnostics immobiliers obligatoires

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





Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Inconnu (à structure lourde) donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) donnant sur un garage	insuffisante
Plancher bas	Dalle béton donnant sur un vide-sanitaire avec isolation sous chape flottante	insuffisante
Toiture/plafond	Plafond sous solives bois donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation extérieure (10 cm)	insuffisante
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, double vitrage	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	PAC air/air sans réseau de distribution installée à partir de 2015 avec en appoint un insert installé avant 1990 (système individuel) Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L
Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
Ventilation	VMC SF Auto réglable avant 1982
Pilotage	Sans système d'intermittence





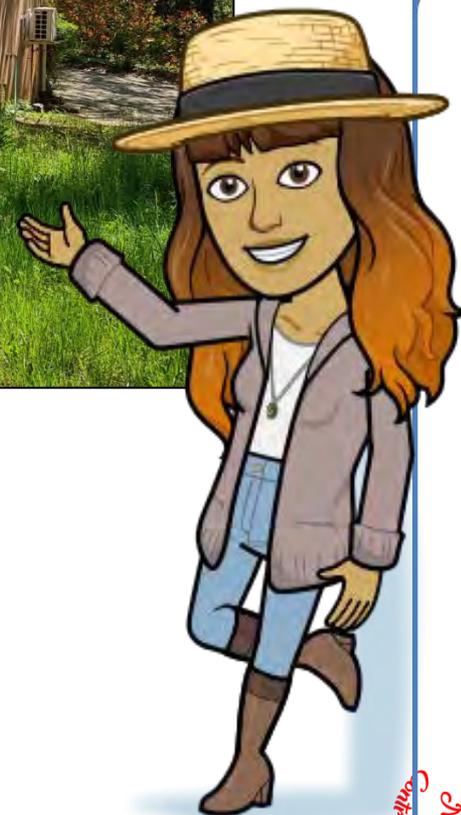
Fais de ta vie un rêve
et d'un rêve une réalité.

*Antoine de Saint-Exupéry





La Clé
Flayscaise



Une visite en images ?

La Clé Flayscaise

La villa vue de l'extérieur



Coté Nord-Ouest



Coté Sud



Coté Nord-Est



Coté Sud-Ouest



La Clé
Flayscaise



La partie « Jour »



Salon et Salle à manger

HOME
Sweet
HOME



Cuisine
* * * * *



Cellier Buanderie



La Clé Flayscaise

La partie Nuit



Couloir



Chut je rêve



La clé Flayscaise

Chambre 1

Chambre 2



La clé Flayscaise



CHANTONS SOUS LA DOUCHE

Dressing
Clothes
Jackets
Dresses
shoes



La Clé Flayscaise

Les annexes



Terrasse couverte



Terrain de pétanque

Parking pour plusieurs voitures



Car port



Garage, 30 m²



Vide sanitaire



Nous avons la clé de votre projet

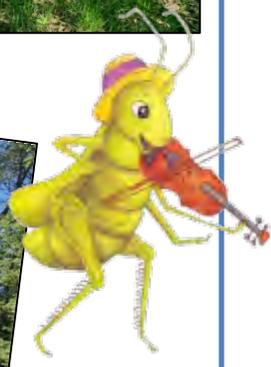


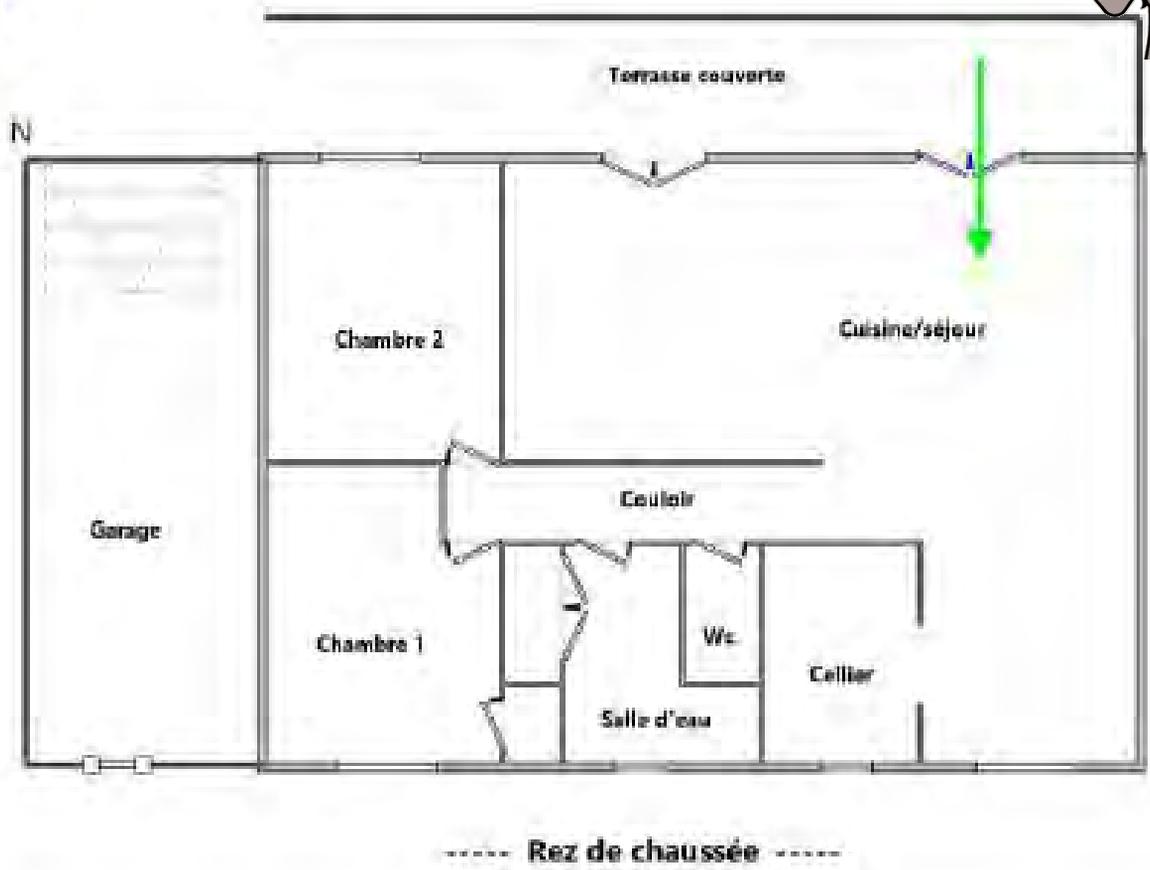
La Clé Flayscaise

Le jardin



2 000 m²
Clos et arboré





La Clé
Flayscaise



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

Vivre et profiter de chaque instant.

OÙ ÇA ?



La Clé Flayscaise



Lorgues
est en Dracénie



La Clé Flayscaise



La Clé Flayscaïse

Plusieurs routes rejoignent la commune de Lorgues :

- La route départementale 10, depuis Taradeau, au sud-est, ou Salernes au nord-ouest ;
- La route départementale 562 depuis Flayosc, ou Carcès ;
- La route départementale 50 depuis Entrecasteaux,
- La gare TGV la plus proche est la gare des Arcs - Draguignan.
- L'aéroport le plus proche est celui de Nice.

Communes voisines :

Draguignan, Taradeau, Salernes, Flayosc, Saint Antonin du Var, Vidauban

Le jour du marché est le Mardi





Le centre du village est situé à
4 minutes en voiture, 10 minutes en vélo, 20 / 25 minutes à pied

Commerces

Épicerie	: 2.5 km
Supermarché	: 2.5 km
Hypermarché (Draguignan)	: 13 km
Boulangerie	: 2,5 km

Transports

Aéroport	: 90 km
Gare SNCF (Les Arcs)	: 14 km
Bus / Cars	: 2,5 km
Autoroute (Sortie 36- Le Muy)	: 22 km

Services médicaux

Médecin	: 2,5 km
Pharmacie	: 2,5 km
Dentiste	: 2,5 km
Hôpital (Draguignan)	: 13 km

Écoles

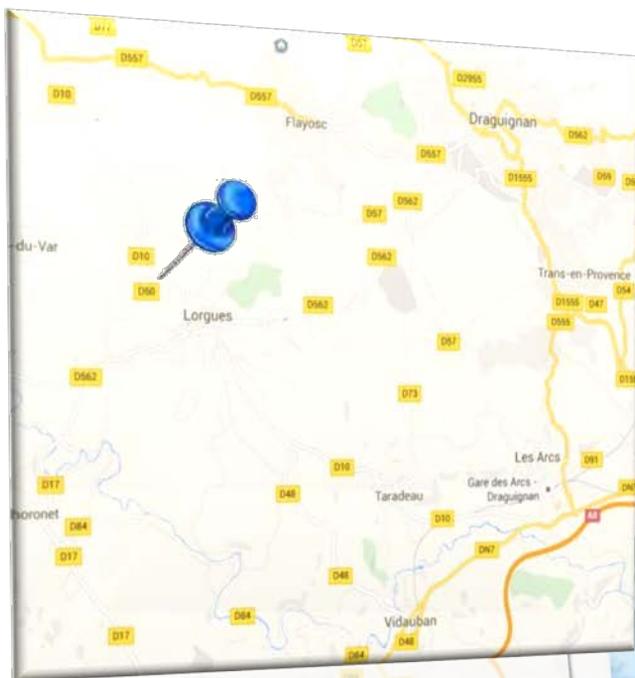
Garderie, crèches	: 2,5 km
Maternelle	: 2,5 km
Primaire	: 2,5 km
Collège	: 2,5 km
Lycée	: 2,5 km

Intercommunalité	:	Communauté d'agglomération dracénoise
Maire	:	Claude Alemagna
Mandat	:	2020 - 2026
Code postal	:	83510
Population municipale	:	9 200 (2013)
Densité	:	143 hab./km ²
Gentilé	:	Lorguaise, Lorguais
Coordonnées	:	43° 29' 42" Nord 6° 21' 40" Est
Altitude	:	Min. 70 m – Max. 543 m
Superficie	:	34,37 km ²
Information sur la commune :		http://www.mairiedelorgues.fr/
Informations sur Wikipédia :		https://fr.wikipedia.org/wiki/Lorgues



Distances & temps

Draguignan :	12 km	Environ 15 min
Les Arcs :	15 km	Environ 20 min
Le Muy :	20 kms	Environ 25 min
Fréjus :	35 km	Environ 35 min
Ste Maxime :	40 kms	Environ 40 min
Nice :	95 kms	Environ 1h10
Toulon :	70 kms	Environ 50 min
Marseille :	130 kms	Environ 1h30



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.



Flashez le code!
des villages de la Dracénie

Par Dracénie Provence Verdon Agglomération



par Dracenie Provence Verdon agglomération



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



Les propriétaires et les acquéreurs témoignent...

Document
Non
Contractuel

Quelques exemples
de commentaires clients



Votre satisfaction est
ma plus belle réussite



Voir tous les commentaires
?

[IMMODVISOR](#)

« Les compétences et l'investissement de Mme Payoux rayonnaient du dossier qu'elle m'a fait parvenir quand j'ai demandé plus d'informations sur la maison que j'avais repérée sur internet. Un dossier extrêmement bien présenté, très complet dans ses informations et absolument attractif (j'en enviais presque les vendeurs, on rêve d'avoir notre bien aussi bien présenté!!). Un premier contact agréable et très professionnel suivi d'une visite claire et pragmatique. Ce que j'ai vraiment apprécié : la qualité des informations données, sans faux-semblants, de ne pas me sentir pressée à l'achat à tout prix, l'équilibre trouvé dans le respect des intérêts à la fois de la personne vendeuse et du mien, un accompagnement humain mais aussi très carré au niveau professionnel. Enfin un véritable accompagnement dans les démarches, un suivi personnalisé et, cerise sur le gâteau, plein de bonne humeur et de bienveillance »

« A very easygoing and professional realtor Native French or foreigner ... this realtor will help you out from A to Z and beyond. She is very passionate about her job and knows the legal small print. We can recommend eyes closed. We tried to sell our house through different agencies but it was clear very soon that she was the one that would close the deal as she is 24/7 available for sellers and potential buyers »

« Implication admirable - dévouement - réactivité - disponibilité - conscience pro Etablissement d'un document publicitaire de vente de la maison très élaboré, attractif et complet (avec photos, plan, descriptif géographique, culturel et historique) exigeant un grand travail. Nous avons apprécié le sérieux de MME PAYOUX, notre agent immobilier pour ses contacts continus et efficaces. Notre confiance était bien placée. Elle s'est montrée très disponible non seulement pour les visites mais face à de nombreuses démarches nécessaires (prises de RV, diagnostics, relations avec la copropriété, la mairie, les notaires, conseils pour le déménagement. Cela nous a été indispensable comme nous n'étions pas dans la région. Merci pour ce grand professionnalisme ! »

« Nous avons beaucoup apprécié le professionnalisme et l'implication de Madame PAYOUX à tous les stades de la vente, depuis la première visite jusqu'à la signature chez le notaire. Très efficace et soucieuse des détails, Madame PAYOUX, est la garante d'une vente réussie. Merci pour cette belle vente ! »

« Mme Payoux est une personne qui connaît son métier. Elle cible directement les recherches et ne vous fait pas perdre votre temps. Elle sait s'effacer quand il le faut et être présente quand vous avez besoin de son expertise. Humainement une dame digne avec une attitude généreuse. Enfin, quelqu'un qui connaît son métier. »

« Mme Payoux a de suite compris notre situation et a mis tout en œuvre . Beaucoup de disponibilité et d'écoute. Mon bien a été vendu rapidement. Les autres agences, aucune visite... Cette dame connaît très bien son métier et met en avance les points forts de votre bien. Mme Payoux de vous laisse jamais tomber, régulièrement des prises de contact, ce qui est bon pour le moral..... Merci encore »

Nous avons la clé de votre projet



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. »

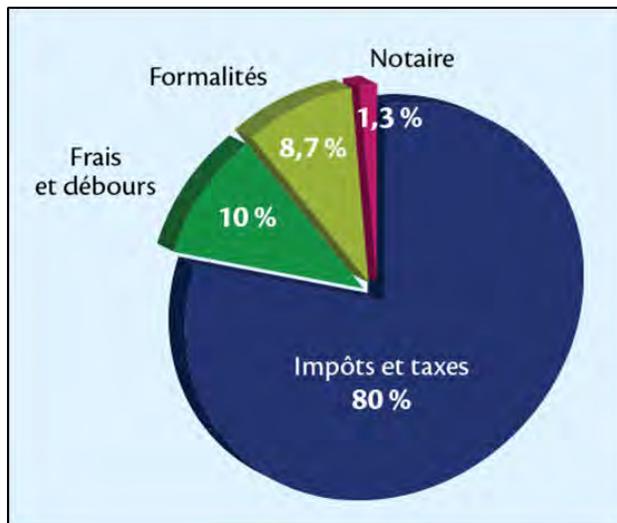
Lors d'une délégation de mandat, les honoraires appliqués seront ceux inscrits au mandat de vente initial entre le(s) propriétaire(s) et le mandataire.

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



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 !





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

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

RSAC : 501 885 412

RSAC : 501 885 412

RSAC : 501 885 412

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

