



# VILLA AVEC VUE

# 740 000 €

Roquebrune-sur-Agens 83520, France

Honoraires à charge du vendeur

**VILLA DE 194 M2 AVEC VUE PANORAMIQUE SUR LE ROCHER DE ROQUEBRUNE ET LA BAIE DE SAINT-RAPHAËL – PISCINE CHAUFFÉE – 5 CHAMBRES – GRANDE PIÈCE DE VIE OUVERTE SUR LA PISCINE AVEC SÉJOUR, SALLE À MANGER / CUISINE AMÉRICAINE, 1 SALON TV – CHEMINÉE CENTRALE À INSERT AVEC BELLE HAUTEUR SOUS PLAFOND – MEZZANINE LOUNGE – TERRASSE COUVERTE AVEC BARBECUE – BUANDERIE – GRANDE PIÈCE RANGEMENT EN SOUS-SOL – ABRI POUR 2 VOITURES – BELLES PRESTATIONS : MURS EXTÉRIEURS EN PIERRE, PERON D'ENTRÉE AVEC CHARPENTE ANCIENNE EN BOIS CHEVILLÉ, POUTRES APPARENTES, SOL PAVÉ DE LARGE CARREAUX DE TERRE CUITE VITRIFIÉE SITUATION GÉOGRAPHIQUE UNIQUE : POSITION DOMINANTE, EN BORDURE D'ESPACE VERT PROTÉGÉ – COPROPRIÉTÉ AVEC FAIBLES CHARGES ANNUELLES – QUARTIER RÉSIDENTIEL**



## LA PROPRIÉTÉ

Terrain	850 m2
Surface habitable	194 m2

## La villa

Pièces	9
Chambres/SdB	5/3

## Agréments

Piscine chauffée	1
Abri voiture	2 places

*Les plans et le film de présentation de cette propriété sont disponibles sur : [www.agencereynier.com](http://www.agencereynier.com)*



### Vue panoramique extraordinaire

La propriété surprend déjà par la vue dominante qu'elle offre. L'imposant rocher de Roquebrune se dresse face à nous, et change de tonalité au cours de la journée pour se parer d'ocre au soleil couchant. La vue se poursuit par le massif des Maures, la plaine de l'Argens, la mer et l'Estérel.

Le terrain de 850 m<sup>2</sup> est bordé par un Espace Vert protégé, donc inconstructible. L'entretien du jardin est facilité par l'arrosage automatique et la prépondérance d'essences méditerranéennes : Oliviers, figuiers, mimosas et pins parasol.





### Architecture provençale contemporaine réussie

La villa déploie sur 194 m<sup>2</sup> un grand Espace de vie qui comprend la salle à manger avec cuisine américaine, 1 séjour (ouvert sur la piscine), un salon TV, et en son centre, avec une belle hauteur sous plafond, une grande cheminée à insert.

L'escalier central relie le hall d'entrée situé au rez-de-chaussée (côté nord) –niveau supérieur qui

comprend aussi 2 chambres, 1 salle d'eau et 1 mezzanine/lounge- avec le niveau inférieur en rez-de-jardin-piscine (côté sud), qui abrite l'Espace de vie, 3 chambres et les sanitaires (1 salle de bain, 1 salle d'eau, WC invités).

La villa dispose de 5 chambres, dont 3 chambres en rez-de-jardin/rez-de-chaussée et 1 chambre sur terrasse tropézienne avec vue.

### Agence REYNIER & ASSOCIÉS

10, rue Pasteur

F83120 Le Plan de la Tour

### INTERNATIONAL REAL ESTATE

Agent CPI n° 8304202100000017

[www.agencereynier.com](http://www.agencereynier.com)

SIRET 902 282 458 14

SAS Capital : 3.000 €

TVA : FR15902282458

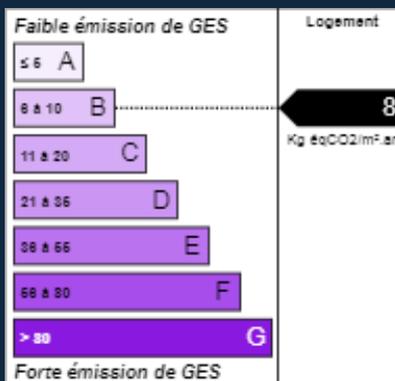
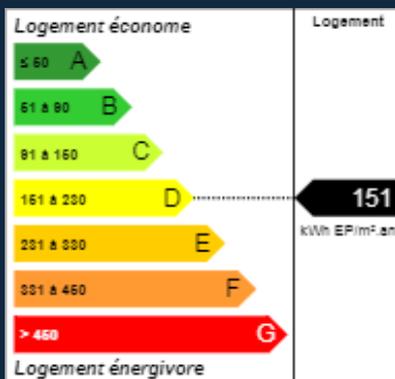








## DIAGNOSTICS TECHNIQUES



## CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Électricité/an :	2.800 €
Climatisation :	Non
Chauffage :	Convecteurs électriques
Eau chaude :	Ballon thermique
Cheminée :	1 insert
Huissieries :	Double vitrage

## ÉVACUATION EAUX USÉES

Tout-à-l'égout :	Oui
------------------	-----



### CARACTÉRISTIQUES

Superficie du terrain :	850 m2	Cheminée :	Insert	Fiscalité foncière :	2700 €
Surface habitable :	194 m2	Climatisation :	Non	Servitude droit de passage :	Non
Nombre de pièces :	9	Chauffage :	Convecteurs électriques	Litiges :	Non
Chambres* :	5	Terrasses non couvertes :	2	Zone à risques (PPR) :	Non
Salle de bain/d'eau	3	Terrasse tropézienne :	1	Maison mitoyenne :	Non
WC (dont séparés) :	3(1)	Terrasse couverte / Barbecue :	1	Copropriété :	Oui
Buanderie :	1	Piscine chauffée :	Oui	Charges de copropriété/an :	120 €
Cave :	1	Arrosage automatique :	Oui		
		Abri de voiture :	2 places		
		Système d'alarme :	Oui		
		Portail automatique :	Oui		

\*4 Chambres en rez-de-jardin et 1 Chambre avec terrasse tropézienne.


**NOTRE OPINION**

REF : V13M22

Cette villa avec **piscine chauffée** est située dans un cadre exceptionnel : un quartier résidentiel, avec une **vue dominante à 180° et bordée par une zone verte protégée**.

Nous apprécions l'**architecture contemporaine**, la qualité du bâti et l'agencement intérieur. Le **grand espace de vie** (double séjour, salle à manger, mezzanine-lounge) se prête à la vie en famille mais aussi à recevoir ses amis. La capacité d'hébergement est significative avec **5 chambres** dont 4 en rez-de-jardin. Le jardin est facile à entretenir et le nettoyage de la piscine est automatique.

Nous estimons que **3814 €/m2** est un prix attractif compte tenu des prestations que cette propriété offre et de sa situation géographique exceptionnelle.

**LE VILLAGE DE ROQUEBRUNE - SUR - ARGENS**

La commune s'étend des **collines de la Bouverie** jusqu'aux **plages des Issambres** et compte 14 937 habitants, les *roquebrunois*.

Réputée pour ses vins, dont le fameux domaine de Marchandise, Roquebrune dispose aussi de plusieurs installations sportives : **Équitation**, la **Marina et club de voile** aux Issambres, une **base nautique sur le fleuve Argens**, ainsi que de nombreux **sentiers de randonnée et VTT** autour de son magnifique rocher.

Facilement accessible depuis l'**autoroute A8**, le village se situe à 12km de Fréjus, 22 km de Draguignan, 72km de Nice, 84km de Toulon, 110km d'Aix-en-Provence et **4,5 heures de Paris par TGV**.

Pour plus d'informations, merci de contacter le : 06 79 83 77 36 ou [contact@agencereynier.com](mailto:contact@agencereynier.com)

