

2 332 000 €

**Achat villa**  
**4 pièces**  
**Surface : 134 m<sup>2</sup>**

**Surface séjour : 64 m<sup>2</sup>**  
**Surface terrain : 995 m<sup>2</sup>**  
**Exposition : Sud**  
**Vue : Mer panoramique**  
**Eau chaude : Electrique**  
**État intérieur : Excellent**  
**État extérieur : Rénové**  
**Couverture : Tuiles**

**Prestations :**

Piscine, Vue Mer Panoramique, Garage  
17m<sup>2</sup>, Chambre de plain-pied, Double  
vitrage, Arrosage automatique, Portail  
automatique, Calme

3 chambres  
2 terrasses  
3 salles de bains  
4 toilettes  
1 garage  
1 parking  
1 cave

**Classe énergie (dpe) : E**

**Emission de gaz à effet de serre (ges) : B**

Document non contractuel  
11/05/2024 - Prix T.T.C



### Villa 1797 Théoule-sur-Mer

**LE TRAYAS - VUE MER EXCEPTIONNELLE** Villa récemment modernisée dans un style clair et contemporain. Entièrement tournée vers le large, elle offre une vue mer panoramique époustouflante et bénéficie d'un ensoleillement optimal. Elle se compose principalement de deux chambres avec salle d'eau et d'un beau volume de 65 m<sup>2</sup> haut de plafond, combinant une cuisine discrète et un vaste salon pleinement orienté mer. Par une entrée séparée, l'on accède à une chambre supplémentaire avec salle d'eau qui convient comme chambre d'amis ou appartement de gardien. Une pièce attenante à cette chambre pourrait être facilement aménagée en cuisine, salon ou bureau. Sécurisé par un portail d'entrée, le domaine reste calme et tranquille tout au long de l'année.

L'environnement naturel est fait des roches rouges, typiques de l'Estérel. Bien que située sur la commune de Saint-Raphaël, la villa se trouve à seulement 10 min de Théoule-sur-Mer et à 25 min de Cannes. La gare du Trayas n'est qu'à 10 min à pied. Piscine chauffée, à débordement, en arc de cercle. Terrasses ensoleillées, jardin méditerranéen facile d'entretien, garage fermé. Autorisation administrative de fermeture du patio (env. 30m<sup>2</sup>). TRACFIN : Conformément à l'Article L561.5 du

