

Jocelyne LHERMITTE

Tel: 06 77 79 44 85

abcinfos@orange.fr

www.port-grimaud-immobilier.fr

Azur Beach & Co sarl au capital de 160000€

RCS St Tropez 497 652 032



aBc immobilier

20, Place François SPOERRY

24, place des Artisans

83310 - PORT GRIMAUD

Tel: 04 94 56 18 30

- Document non contractuel -

GRIMAUD

Ref.: **511v**

Prix: **2 990 000 €**

- Prix net hors frais notariés -

Coup de Coeur

En bout de route, dans un quartier résidentiel très calme, proche d'un golfe 18 trous, à 1,9 kms de la mer, cette belle **villa de 251m²**, construite en 2004/2005, est agréablement située sur un terrain paysager de **3383m²**, composé de **600m²** de gazon et d'une **centaine d'arbres** méditerranéens, palmiers, cycas, oliviers ainsi qu'une végétation naturelle composée de chênes et arbousiers. (Possibilité d'agrandir la villa de **110m²** supplémentaires, détachés ou attenants). **Vue mer** sur l'entrée du golfe de St Tropez et la Moutte. Elle comprend:

Au rez-de-chaussée:

- un hall d'entrée avec toilette invité.
- un salon, avec cheminée recouverte de pierre de lave, ouvrant sur un terrasse couverte avec salon d'été, face à la piscine
- une salle à manger ouvrant également sur la terrasse couverte avec salle à manger d'été donnant sur la piscine
- une cuisine aménagée et entièrement équipée et une arrière cuisine avec de grands placards de rangement et avec un escalier descendant à la buanderie et au garage
- une chambre de maître avec sa salle de bains en marbre de Carrare adouci comprenant une baignoire, une douche à jets, un wc séparé et un dressing. (la robinetterie et les sanitaires sont signés Starck)
- une 2ème chambre avec placard, salle de bains privative en marbre de Carrare adouci, baignoire et wc séparé (robinetterie signée Citterio)

A l'étage:

- une chambre avec placard, salle de bains privative en marbre de Carrare adouci, baignoire et toilette. (robinetterie signée Starck)
- une 2ème chambre avec petit hall d'entrée, placards, terrasse, salle de bains privative en ardoise clivée composée d'une baignoire, d'une douche et d'un wc séparé. (Robinetterie signée Citterio)
- une 3ème chambre avec placard, terrasse tropézienne, salle de bains privative en ardoise clivée avec douche, baignoire et wc. (Robinetterie signée Starck)

Particularités:

- Garage pour 2 voitures avec ouverture automatique, plus pièces attenantes avec local moteur et filtration piscine, cuve à fuel, chaudière.
 - une **belle piscine de 11x5m** exposée toujours au soleil, avec système d'électrolyse au sel, et plage en pierres d'Egypte.
 - un parking ainsi que l'accès à la villa sont recouverts de pavets
 - Arrosage automatique. Eclairage extérieur.
 - L'accès à la propriété se fait par un portail en **bois exotique** et ouverture automatique (clavier digicode et 2 interphones). Remarque: ce portail est commun à 2 villas, mais fait partie de la propriété qui donne un droit de passage au voisin. Chaque villa est équipée d'un **2ème portail privatif** avec digicode à l'intérieur de la propriété. Entrée et chemin d'accès en béton désactivé.
 - Fosse septique conforme avec aération.
 - Toutes les pièces sont équipées de sorties murales pour téléphone, internet et télévision.
 - Sol recouvert de dalles de pierre.
 - Spots au plafond.
 - Installation électrique de marque Jung.
 - Porte d'entrée blindée anti-effraction avec serrure 3 points plus poignée.
 - Chauffage au sol dans toutes les pièces et salles de bains.
- Etat exceptionnel.

QUELQUES PHOTOS de la PROPRIETE :



Consommations énergétiques: 51,22 KWh ep/m² An. (B)

Emissions de gaz à effet de serre: 15,37 Kg eq CO₂/m² An. (C)