

**Visite du bien : 130609**

**Localisation : La Roquebrussanne**    **Ville proche : Toulon à 30 Km**  
**Autoroute : A8 à 15 Km**                    **Aéroport : Hyères**

**Une superbe propriété de 260 m<sup>2</sup> avec 2 appartements indépendants sur un jardin paysagé de 4300 m<sup>2</sup> !**

A 2,5 Km du centre, c'est avec plaisir que nous vous proposons cette superbe propriété à la tonalité Provençale nichée dans un havre de paix et sans le moindre vis-à-vis. Le portail automatique s'ouvre devant nous, dévoilant un parking de stationnement pour plusieurs voitures. Nous prenons le temps en compagnie de la propriétaire de découvrir le terrain de 4300 m<sup>2</sup> entièrement arboré avec des arbres fruitiers pour les petits gourmands et paysagé avec de nombreuses essences et variétés Méditerranéennes. Une piscine traditionnelle de 8,50 par 4,75 (et sécurisée pour les enfants) est à disposition. Son Liner est neuf (2 ans) et la grande plage solarium sera idéale pour parfaire votre bronzage. Cette villa de Maçon édiée en 1995 et réhaussée en 2004 a été construite avec des matériaux de qualité et vous propose une surface habitable de 260 m<sup>2</sup>. Elle dispose de 2 appartements indépendants et communiquant selon vos besoins : Recevoir vos amis en toute indépendance, accueillir votre famille en vacances quelques jours dans la région ou pour une utilisation en gîte ou rendement locatif... la seule limite d'exploitation sera votre imagination. Pratique, un garage de 30 m<sup>2</sup> (carrelé et isolé) ainsi qu'une chaufferie et une cave sont présents au sous-sol. Le premier appartement au rez-de-chaussée propose : Un sas, un hall d'accueil de 6 m<sup>2</sup>, une cuisine équipée de 14,42 m<sup>2</sup>, un grand cellier de 10 m<sup>2</sup> pour vos réserves et une lumineuse pièce de vie de 50 m<sup>2</sup> avec une cheminée (séjour et salle à manger). L'espace nuit offre 2 chambres (16,34 m<sup>2</sup> et 14,55 m<sup>2</sup>) plus une salle de bains et une salle d'eau aménagée de 5,45 m<sup>2</sup> attenante à la grande chambre (avec douche, vasque, placard de rangement et les toilettes) plus un WC indépendant. Le second appartement au 1er étage propose : Un pallier de 6,70 m<sup>2</sup>, une cuisine équipée semi-ouverte de 11,26 m<sup>2</sup>, un cellier avec un point d'eau et une seconde pièce de vie de 54,60 m<sup>2</sup>. L'espace nuit offre 2 chambres supplémentaires (la première chambre de 11 m<sup>2</sup> dispose d'une salle d'eau avec douche, vasque et WC suspendu et la seconde chambre offre 12,55 m<sup>2</sup> avec un dressing attenant) Une salle de bains avec douche, balnéothérapie, vasque, bidet plus un WC suspendu complètement ce niveau. Côté technique : Le chauffage central est au fuel au rez-de-chaussée + une climatisation réversible. Chauffage électrique avec des radiateurs ACOVA pour le 2ème appartement et une climatisation réversible. La maison est très bien isolée : Maçonnerie de 0,20 + laine de verre + briquettes et plâtre et la couverture est en tuiles Romane avec 2 rangs de génoises. Un forage alimente la maison et le jardin et 2 adoucisseurs d'eau sont aussi disponibles. Côté pratique : Le studio indépendant au jardin fera le bonheur de votre adolescent et plusieurs terrasses face à la nature (dont une avec barbecue) seront idéales pour vos déjeuners et dîners en famille ou entre amis...Un bel atout supplémentaire : La possibilité d'acquérir 11 500 m<sup>2</sup> de terrain supplémentaire. Bienvenue dans le Var, votre nouvelle vie commence !

<b>Type de bien</b>	<b>: Propriété</b>	<b>Nombre de chambres</b>	<b>:</b>	<b>4</b>	
<b>Surface habitable</b>	<b>: 260 M<sup>2</sup></b>	<b>Garage</b>	<b>: Oui</b>	<b>Piscine</b>	<b>: Oui</b>
<b>Surface du terrain</b>	<b>: 4300 M<sup>2</sup></b>	<b>Terrasse</b>	<b>: Oui</b>	<b>Cheminée</b>	<b>: Oui</b>

**Prix de vente : 510 000 Euros**



## Le premier appartement au rez-de-chaussée

<b>Entrée</b>	<b>Un sas Un Hall d'accueil de 6 m<sup>2</sup></b>
<b>Cuisine</b>	<b>1 De 14,42 m<sup>2</sup> et entièrement équipée</b>
<b>Cellier</b>	<b>Oui, de 10 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Une lumineuse pièce de vie de 50 m<sup>2</sup> (Avec une cheminée)</b>
<b>Chambres</b>	<b>2 (16,34 m<sup>2</sup> et 14,55 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>1, Aménagée</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>1, de 5,45 m<sup>2</sup> et aménagée (Avec douche, vasque, placard de rangement et les toilettes)</b>
<b>WC</b>	<b>1, Indépendant</b>

**Le second appartement au 1er étage propose :**

<b>Pallier</b>	<b>Un pallier de 6,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Cuisine</b>	<b>1</b> <b>Une cuisine équipée semi-ouverte de 11 ,26 m<sup>2</sup></b>
<b>Cellier</b>	<b>Oui, avec un point d'eau</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Une seconde pièce de vie de 54,60 m<sup>2</sup></b>
<b>Chambres</b>	<b>2</b> <b>(11 m<sup>2</sup> et 12,55 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>1, Aménagée</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>1, Aménagée</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La première chambre de 11 m<sup>2</sup> dispose d'une salle d'eau avec douche, vasque et WC suspendu</b></li> <li>• <b>La seconde chambre offre 12,55 m<sup>2</sup> avec un dressing attendant</b></li> <li>• <b>Une salle de bains avec douche, balnéothérapie, vasque, bidet plus un WC suspendu</b></li> </ul>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Plein sud</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Maçonnerie de 0,20 + laine de verre + Briquettes et plâtre</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle en bois</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Cheminée à foyer fermé + Un poêle Autrichien + La climatisation</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles Romane avec 2 rangs de génoises</b>
<b>Garage</b>	<b>Oui, de 30 m<sup>2</sup> (Carrelé et isolé)</b>
<b>Portail</b>	<b>Un portail automatique + Un parking de stationnement</b>
<b>Forage</b>	<b>Oui</b>
<b>Piscine</b>	<b>Oui, de 8,50 par 4,75 (Et sécurisée pour les enfants)</b>
<b>Adoucisseur d'eau</b>	<b>2</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le chauffage central est au fuel au rez-de-chaussée + une climatisation réversible</li> <li>• Le chauffage est électrique avec des radiateurs ACOVA pour le 2ème appartement + une climatisation réversible</li> <li>• Le studio indépendant au jardin fera le bonheur de votre adolescent</li> <li>• Plusieurs terrasses face à la nature (dont une avec barbecue) elles seront idéales pour vos déjeuners et diners en famille ou entre amis</li> </ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximités</b>	<b>:</b>	<b>2,5 Km</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>2,5 Km</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>7 Km</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>:</b>	<b>2,5 Km</b>

### Transports

<b>Aéroport</b>	<b>:</b>	<b>40 Km</b>
<b>Gare SNCF</b>	<b>:</b>	<b>25 Km</b>
<b>Bus / Cars</b>	<b>:</b>	<b>2,5 Km</b>
<b>Autoroute</b>	<b>:</b>	<b>15 Km</b>

### Services médicaux

<b>Médecins</b>	<b>:</b>	<b>2,5 Km</b>
<b>Pharmacie</b>	<b>:</b>	<b>2,5 Km</b>
<b>Dentistes</b>	<b>:</b>	<b>2,5 Km</b>
<b>Hôpital</b>	<b>:</b>	<b>15 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches</b>	<b>:</b>	<b>2,5 Km</b>
<b>Maternelle</b>	<b>:</b>	<b>2,5 Km</b>
<b>Primaire</b>	<b>:</b>	<b>2,5 Km</b>
<b>Collège</b>	<b>:</b>	<b>15 Km</b>
<b>Lycée</b>	<b>:</b>	<b>15 Km</b>

## Loisirs et activités

- **Le village de la Roquebrussanne est situé sur les contreforts de la Sainte-Baume et au pied de la Loube, en pays de la Provence Verte**
- **Tous loisirs et sports à quelques pas : VTT, cyclotourisme, équitation, pêche, tourisme vert...**
- **Proche des plages de la Méditerranée avec tous les plaisirs nautiques**

## Localisation & plan

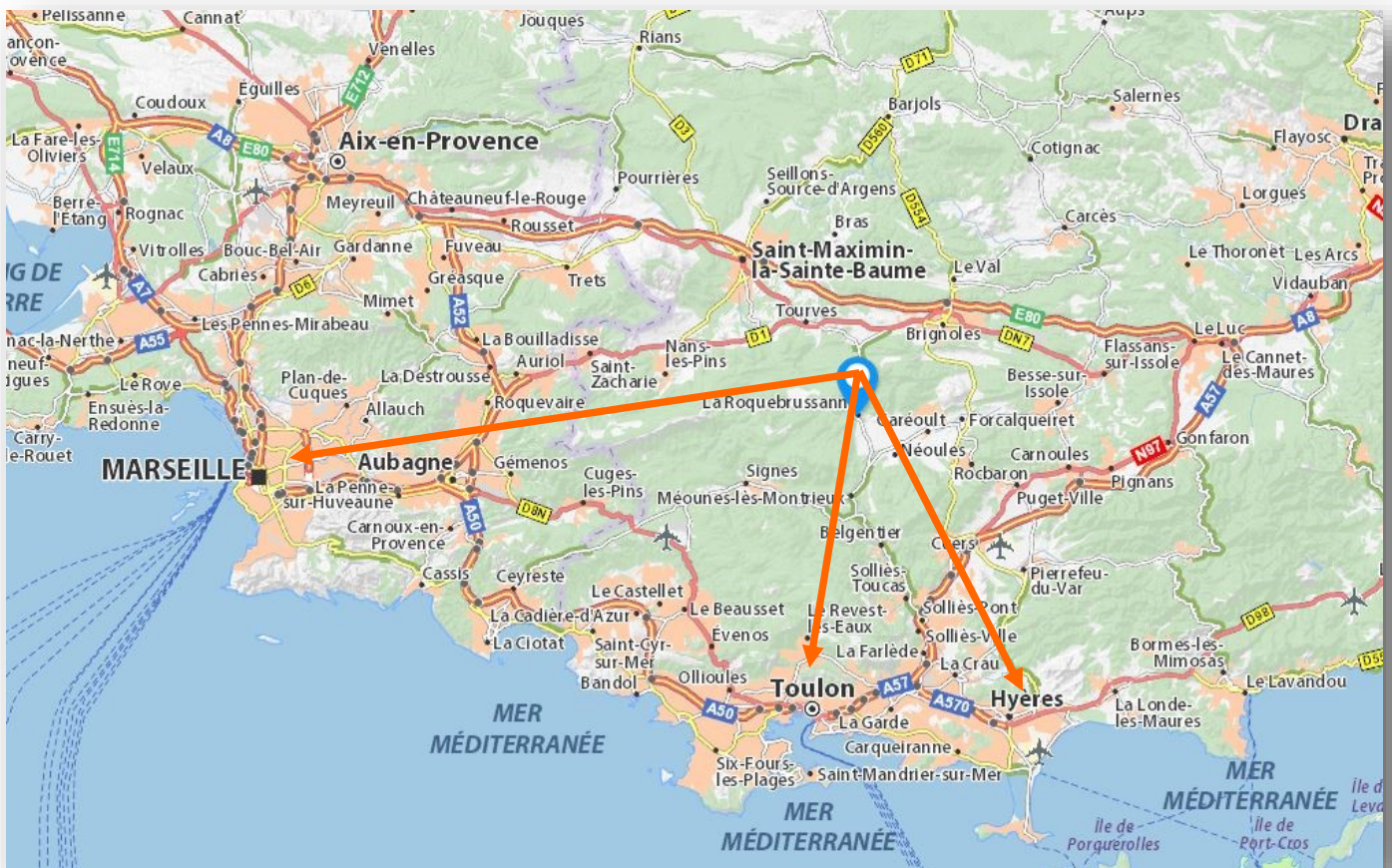
**35 Km de Toulon**

**15 Km de Brignoles**

**15 Km de l'Autoroute A 8**

**36 Km de Hyères**

**Les plages de la méditerranée sont à seulement 35 km !**



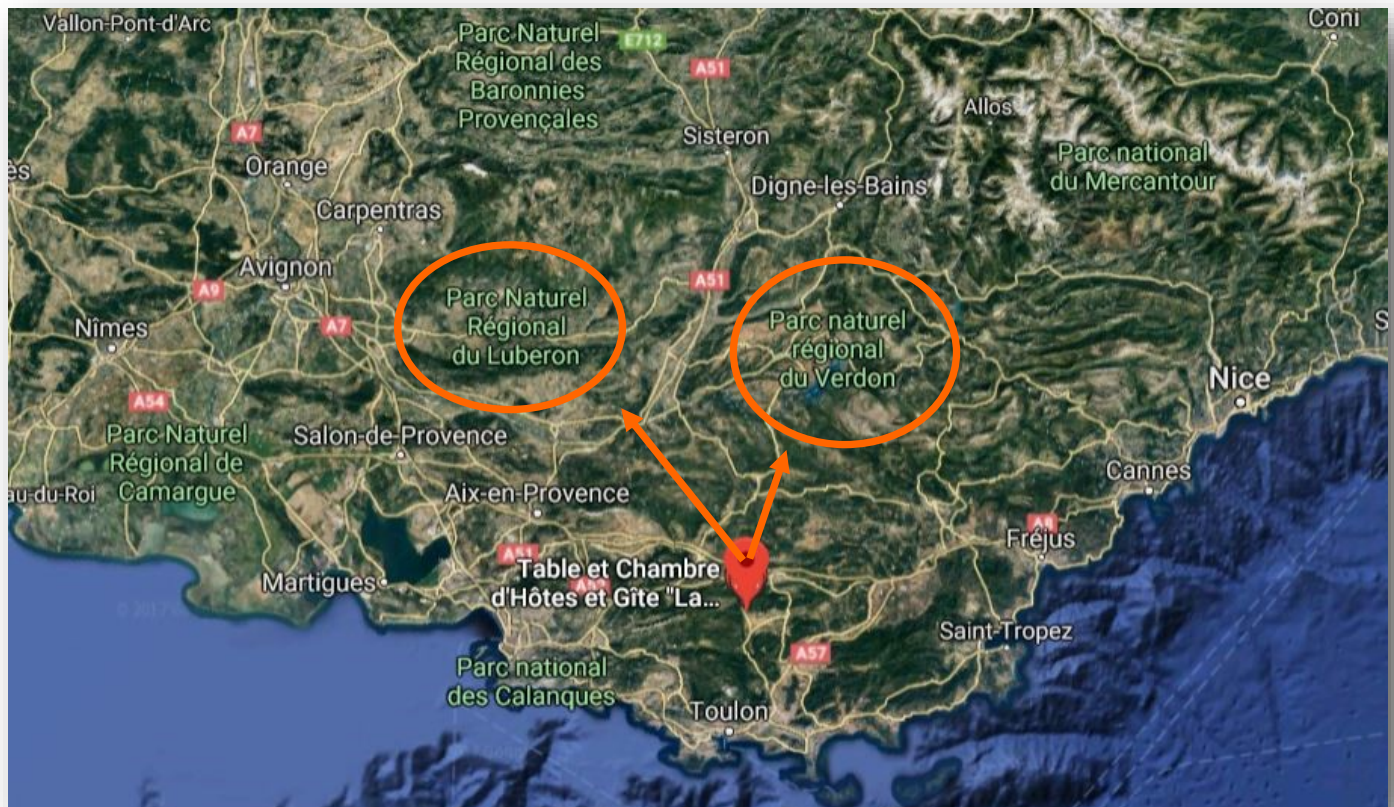
## Vue satellite

**38 Min de Toulon**

**20 Min de Brignoles**

**20 Min de l'Autoroute A 8**

**38 Min de Hyères**





**Dans un havre de paix et sans le moindre vis-à-vis  
Nous vous proposons cette superbe propriété de 260 m<sup>2</sup>  
Avec 2 appartements indépendants et communiquant**







**De multiples essences et variétés Méditerranéennes  
Avec des arbres fruitiers pour les petits gourmands...**





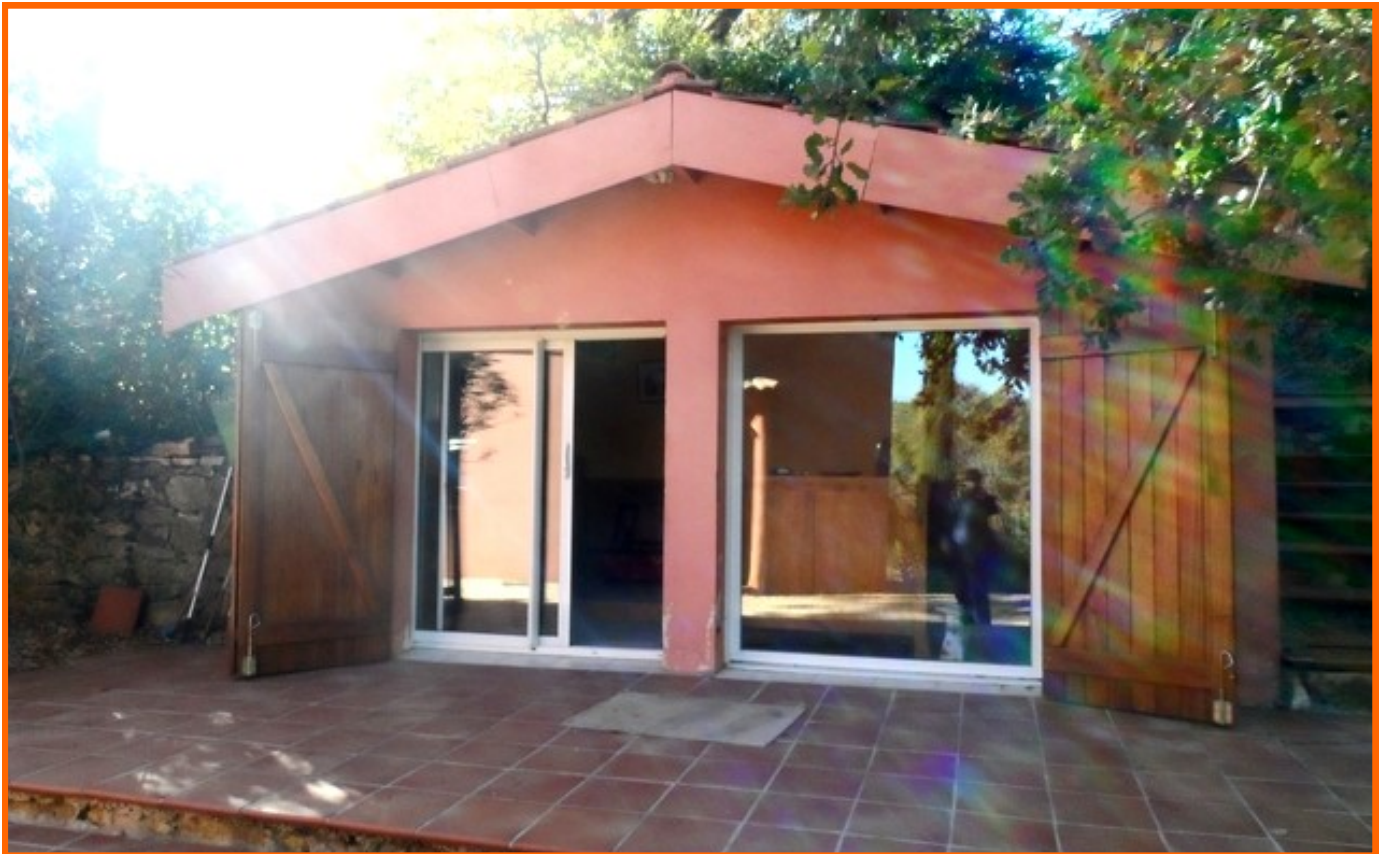
**Une piscine traditionnelle de 8,50 par 4,75  
Avec une plage solarium et sécurisée pour les enfants !**





**Une vue panoramique et imprenable sur la nature  
En vacances chez vous tous les jours de l'année...**





**Un studio indépendant est disponible au jardin  
Il fera le bonheur de votre adolescent !**





**Plusieurs terrasses face à la nature (dont une avec barbecue)  
Elles seront idéales pour vos déjeuners et diners  
Une exposition plein sud pour du soleil du levant au couchant**



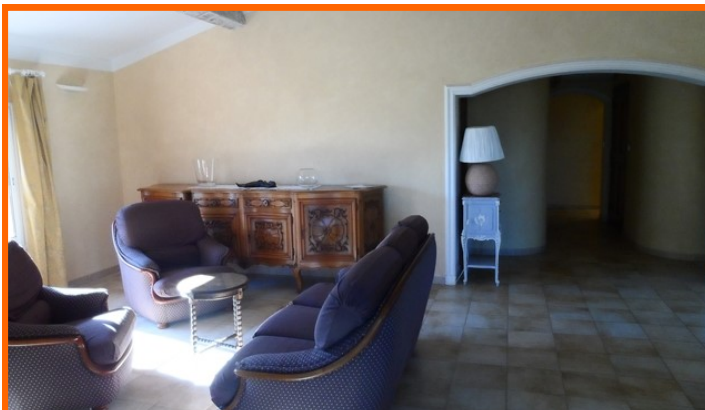
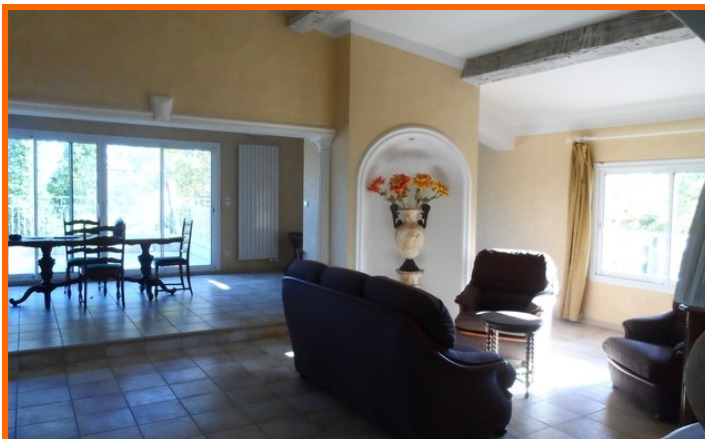


**Une cuisine équipée semi-ouverte de 11,26 m<sup>2</sup> au 1er**  
**Une cuisine équipée de 14,42 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée**



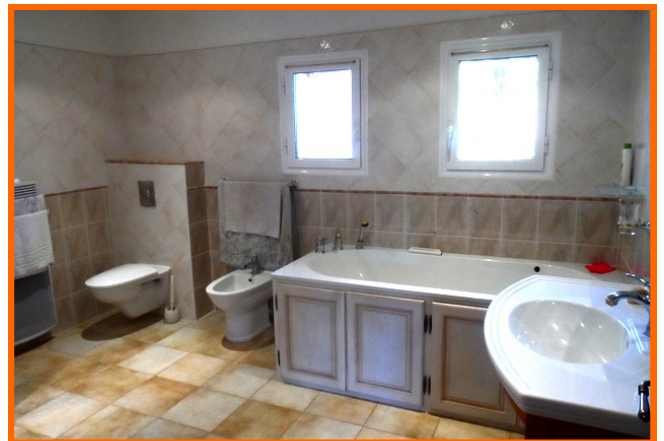


**Une lumineuse pièce de vie de 50 m<sup>2</sup> avec une cheminée  
Et une seconde pièce de vie de 54,60 m<sup>2</sup> à l'étage**





**4 chambres sont disponibles pour recevoir les vôtres  
Ainsi que 3 pièces d'eau entièrement aménagées**







**Encore quelques photos ?**



## En savoir plus sur la commune ?

*Informations sur la commune :*  
<https://www.la-roquebrussanne.fr/>

*Informations sur Wikipédia:*  
[https://fr.wikipedia.org/wiki/La\\_Roquebrussanne](https://fr.wikipedia.org/wiki/La_Roquebrussanne)

