

## Cavalaire-sur-Mer

## 1350 000 €uros

Dans un havre de paix, en position dominante et dans un domaine privé, de belles prestations pour cette élégante villa de 222 m<sup>2</sup> habitables avec piscine, implantée sur un terrain de 1621 m<sup>2</sup> entièrement clos et paysagé !



REF : 831602



LOCALISATION

Type de bien : Villa

Surface Habitable : 222 m<sup>2</sup>

Surface Terrain : 1621 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 7

Piscine : Oui

Les Plus : 3 Appartements

Département : Saint-Tropez à 18 Km

Ville Proche : Toulon à 60 Km

Autoroute : A8 à 44 Km

Aéroport : Hyères à 42 Km

Gare : Toulon

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



*Cavalaire-sur-Mer est une commune française située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Bordée par le verdoyant Massif des Maures (524 mètres), Cavalaire occupe une superficie de 1 674 hectares. Elle se situe entre Hyères et Saint-Raphaël (40 km), et entre Le Lavandou et Saint-Tropez (18 km). La Station de Tourisme est aujourd'hui particulièrement appréciée pour sa grande plage de sable fin, la qualité de ses eaux de baignade, son port de plaisance, son marché de Provence, ses fêtes traditionnelles provençales et ses manifestations estivales gratuites de qualité.*



A 1,8 Km du centre-ville, en position dominante et dans un domaine privé, nous vous proposons aujourd'hui cette belle villa de standing qui sera idéale en résidence secondaire et regroupement familial.

Edifiée en 1996 et de construction traditionnelle, elle est implantée sur un beau jardin arboré, clos et paysagé de 1621 m<sup>2</sup>. 2 entrées existantes et indépendantes sont présentes grâce aux 2 portails automatiques. Même si la Mer n'est pas loin, la piscine de 9 mètres par 4,50 mètres fera le bonheur des petits et des grands, une plage solarium est aussi présente pour vos baignades. 2 barbecues, une aire de jeux pour les enfants, un jeu de boules, une grande pergola ombragée pour vos déjeuners, décidément rien en manque !

La villa d'une surface totale de 222 m<sup>2</sup> propose une habitation principale dédiée aux propriétaires de 160 m<sup>2</sup>, d'un studio de 30 m<sup>2</sup> plus un F2 de 32 m<sup>2</sup> en rez-de-jardin. C'est un atout considérable pour un excellent rendement locatif à la belle saison ou pour accueillir vos amis ou votre famille en toute indépendance.

La partie privative dévoile au rez-de-chaussée : Un hall d'accueil, une cuisine Provençale entièrement équipée avec un bel espace repas. La grande pièce de vie comprend un salon avec une cheminée et une salle à manger. Vous apprécierez l'accès direct à une grande terrasse carrelée sans le moindre vis-à-vis. L'espace nuit propose 2 chambres, une salle de bains et un WC indépendant.

A l'étage, 3 chambres (dont une chambre parentale avec salle d'eau) sont présentes pour accueillir les vôtres ainsi qu'une salle d'eau et un WC. Notons que 2 chambres sortent sur un balcon.

En rez-de-jardin : Un agréable studio de 30 m<sup>2</sup> entièrement meublé et équipé plus un appartement de type F2 avec cuisine aménagée et deux chambres.

Côté technique : Toutes les ouvertures sont en double vitrage (bois ou Aluminium). La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles canales. Chauffage central au gaz et climatisation à 100 % dans toutes les chambres. Très belle exposition maximale du levant au couchant.

Côté pratique : Un grand garage de 50 m<sup>2</sup> pour 2 voitures fera le bonheur des bricoleurs ainsi qu'une cave de 12 m<sup>2</sup> pour conserver vos précieux nectars. Aspiration centralisée, un vidéophone de plus, la cour et le parking sont goudronnés.

Côté loisirs : Tous les sports nautiques à proximité. Nombreuses animations, associations sportives et culturelles tout au long de l'année, pour les petits comme pour les grands !

Superbe atout : La maison est vendue entièrement meublé et équipée, il ne reste plus qu'à venir poser vos valises et de profiter pleinement de cette belle région !

## DÉTAILS DU BIEN

<b>EXPOSITION</b>	Très belle exposition maximale du levant au couchant
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle
<b>FACADE</b>	Tonalité Provençale, construction traditionnelle de 1996
<b>COUVERTURE</b>	Tuiles canales
<b>OUVERTURES</b>	Toutes les ouvertures sont en double vitrage (bois ou Aluminium)
<b>CHAUFFAGE</b>	Chauffage central au gaz Climatisation à 100 % dans toutes les chambres
<b>PERGOLA</b>	Une grande pergola ombragée pour vos déjeuners
<b>GARAGE</b>	Un grand garage de 50 m <sup>2</sup> pour 2 voitures
<b>BARBECUE</b>	2
<b>TERRASSES</b>	Oui
<b>PISCINE</b>	Oui, de 9 mètres par 4,50 mètres Avec plage solarium
<b>INTERNET</b>	Maison connectée
<b>LES PLUS</b>	Le calme, la vue, la situation
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une aire de jeux pour les enfants</li> <li>• Stationnement pour plusieurs véhicules</li> <li>• 2 entrées existantes et indépendantes sont présentes grâce aux 2 portails automatiques</li> <li>• Une cave de 12 m<sup>2</sup> pour conserver vos précieux nectars</li> <li>• Aspiration centralisée</li> <li>• Un vidéophone</li> <li>• La cour et le parking sont goudronnées</li> </ul>



## LOCALISATION ET PLAN

60 Km de Toulon	18 Km de Saint-Tropez
40 Km de Hyères	44 Km de l'Autoroute



**Superbe atout : La maison est vendue entièrement meublée et équipée, il ne reste plus qu'à venir poser vos valises et de profiter pleinement de cette belle région !**





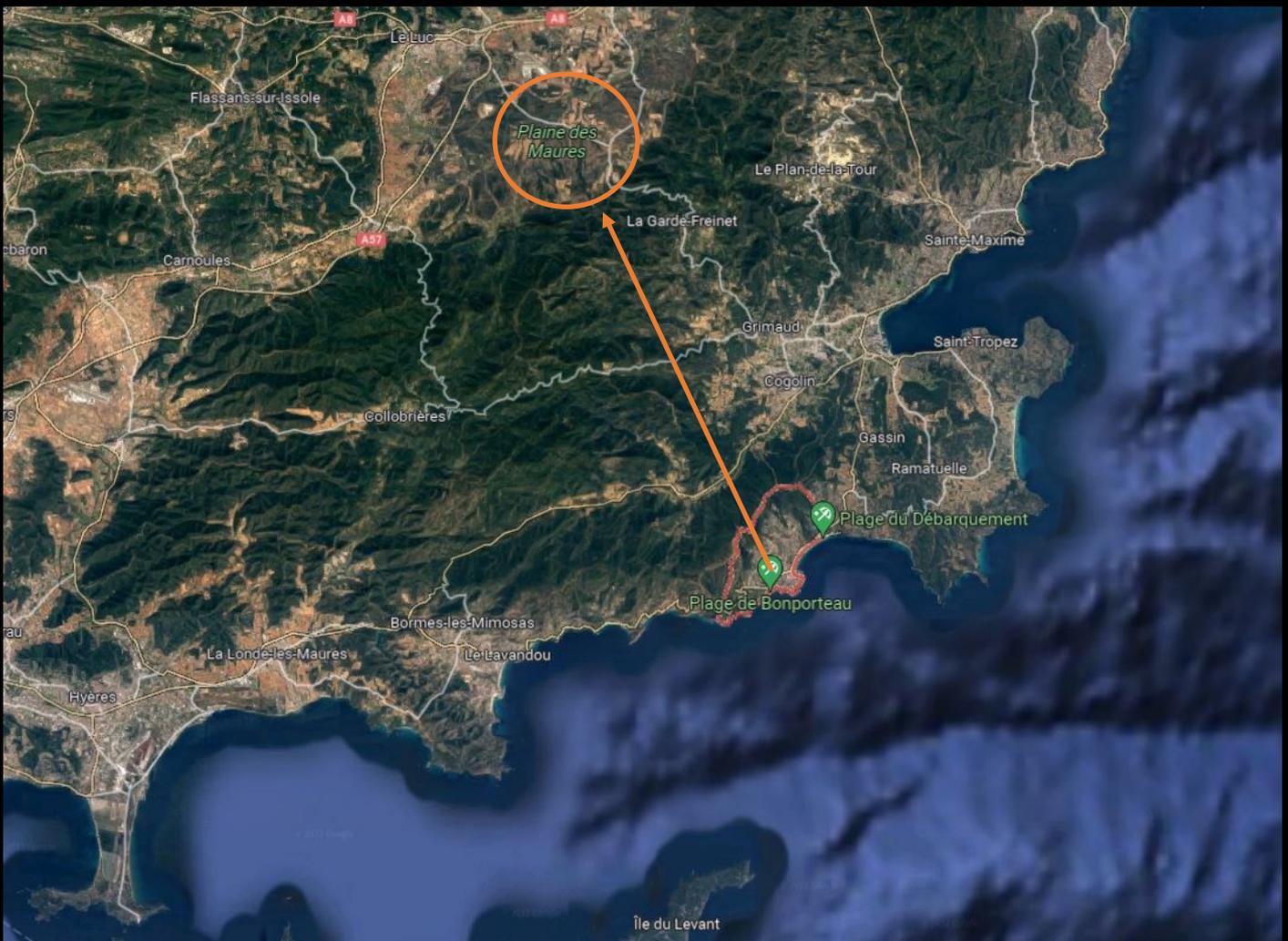
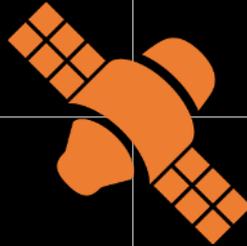
## VUE SATELLITE

55 Minutes de Toulon

25 Minutes de Saint-Tropez

45 Minutes de Hyères

50 Minutes de l'autoroute



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : 1,8 Km  
Supermarché : 1,8 Km  
Hypermarché : 2 Km  
Boulangerie : 1,8 Km

### Transports

Aéroports : 40 Km  
Gare : Toulon  
Bus / Cars : 2Km  
Autoroute : 44 Km

### Services médicaux

Médecins : 2 Km  
Pharmacie : 2 Km  
Dentiste : 2 Km  
Hôpital : 2 Km

### Écoles

Garderie, crèches : 2 Km  
Maternelles : 2 Km  
Primaires : 2 Km  
Collège : 2 Km  
Lycée : 2 Km

### Loisirs et activités

- ◆ Tous les sports nautiques à proximité.
- ◆ Nombreuses animations, associations sportives et culturelles tout au long de l'année, pour les petits comme pour les grands
- ◆ La région est riche et très touristique !
- ◆ Le port peut accueillir environ 1200 bateaux et jouit d'une ambiance agréable grâce aux nombreux restaurants et bars qui l'entourent. L'animation est d'autant plus importante une fois la nuit tombée, car les estivants y sont plus nombreux pour profiter de la douceur des nuits provençales.

## La partie dédiée aux propriétaires

<b>REZ-DE-CHAUSSÉE</b>	
<b>Entrée</b>	Un hall d'accueil avec vestiaire
<b>Pièce de vie</b>	La grande pièce de vie comprend un salon avec une cheminée et une salle à manger
<b>Cuisine</b>	Une cuisine Provençale entièrement équipée (avec un bel espace repas)
<b>Chambres</b>	2
<b>Salle de bains</b>	1
<b>WC</b>	1, indépendant
<b>Terrasse</b>	Une grande terrasse carrelée (sans le moindre vis-à-vis)
<b>1er ÉTAGE</b>	
<b>Chambres</b>	3 (dont une chambre parentale avec salle d'eau)
<b>Salle d'eau</b>	1
<b>WC</b>	1

## EN REZ-DE-JARDIN

Un agréable studio de 30 m<sup>2</sup> entièrement meublé et équipé



EN REZ-DE-JARDIN

Un appartement de type F2



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## La maison



Dans un havre de paix, en position dominante et dans un domaine privé, de belles prestations pour cette élégante villa de 222 m<sup>2</sup> habitables avec piscine, implantée sur un terrain de 1621 m<sup>2</sup> entièrement clos et paysagé !



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## La partie privative de 160 m<sup>2</sup>



La grande pièce de vie comprend un salon avec une cheminée et une salle à manger  
Une cuisine Provençale entièrement équipée avec un bel espace repas



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

## Les chambres



5 chambres confortables pour accueillir votre famille  
2 chambres au rez-de-chaussée, 3 chambres à l'étage



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



Informations sur la commune :  
<https://www.cavalaireurmer.fr/decouvrir.html>

Informations sur le département :  
<https://www.var.fr/home>

