



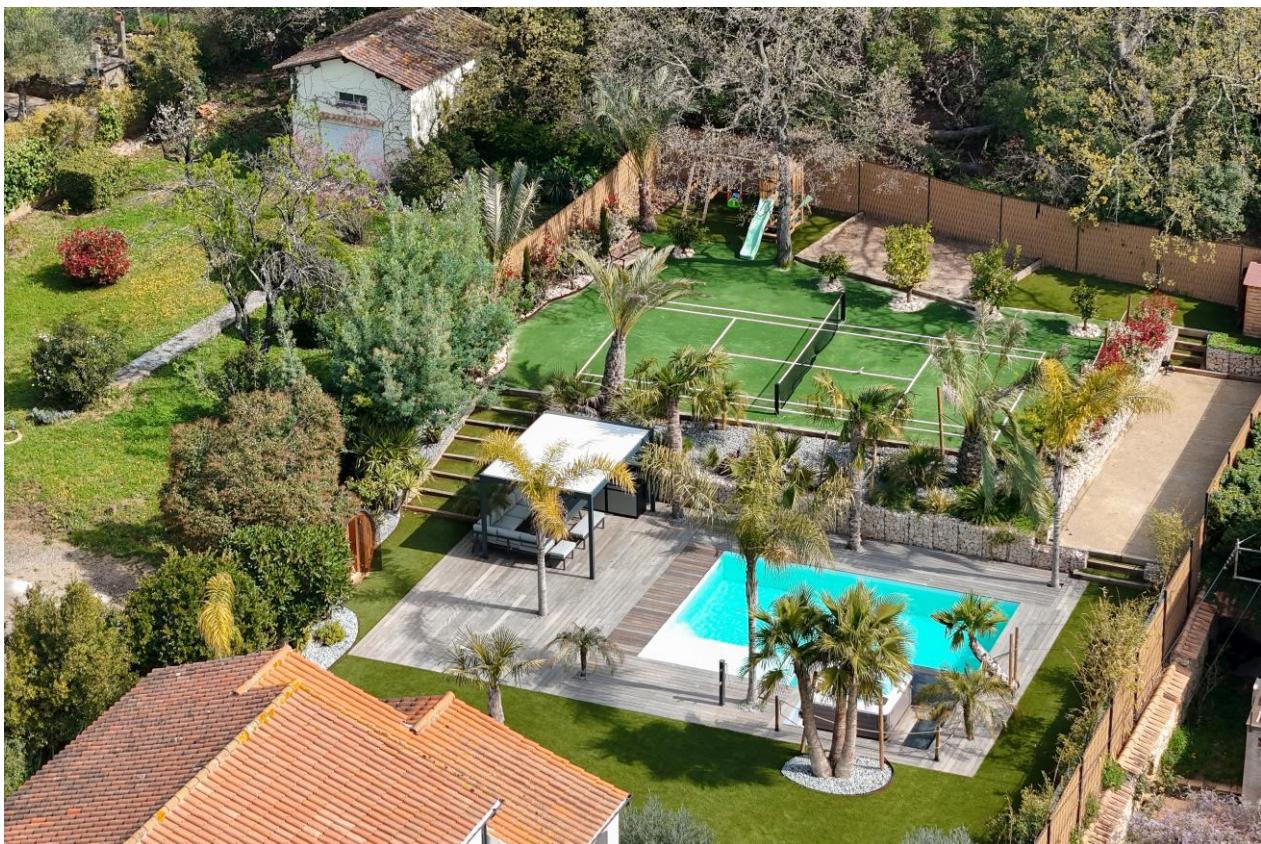
# FRÉJUS / SAINT-RAPHAËL – CÔTE d'AZUR

## CO-EXCLUSIVITE

**Propriété à 5mn de la plage et 3 mn du centre historique**

Surface 244m<sup>2</sup> - Terrain 1 380m<sup>2</sup>

5 chambres – Piscine – Mini Tennis – Sauna – Green de golf



**Prix de vente : 1 300 000 € FAI**

Document non contractuel

Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

## FRÉJUS – SAINT-RAPHAËL : Un Cadre de Vie Idéal sur la Côte d'Azur

Imaginez vivre au cœur de la Côte d'Azur, là où l'histoire romaine (deuxième concentration française de vestiges antiques après Arles) rencontre le charme méditerranéen.

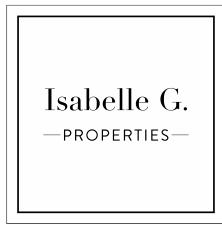
Profitez de Fréjus et Saint-Raphaël, deux villes dynamiques, pôles économiques et touristiques majeurs de l'Est du Var. Savourez :

- L'ensoleillement idéal, tempéré par la Méditerranée, pour un climat exceptionnel toute l'année.
- Les plages sublimes : Une plage de sable blond presque continue sur 6 km, et les célèbres criques et calanques de l'Estérel (24 km de côtes découpées).



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177



## La Propriété : Rénovation Complète (2024) et Prestations Haut de Gamme

Édifiée sur un magnifique terrain paysagé de 1 380 m<sup>2</sup>, cette propriété de 244 m<sup>2</sup> allie charme provençal et rénovation contemporaine.

Entièrement repensée en 2024, elle se compose d'une maison principale et de deux studios indépendants, offrant à la fois une vie familiale confortable et un fort potentiel locatif saisonnier.

### Maison principale : Espaces de vie lumineux et conviviaux

Située à l'étage, la maison principale s'organise autour d'un vaste espace de vie de 61m<sup>2</sup> traversant, intégrant un salon avec cheminée à insert, une salle à manger et une grande cuisine entièrement équipée ouverte sur deux terrasses de 10m<sup>2</sup> chacune.

L'espace nuit se compose de :

- Une suite parentale de 25m<sup>2</sup> avec walk-in dressing et salle de bains privée.
- Deux chambres supplémentaires (13 et 9m<sup>2</sup>)
- Une seconde salle d'eau.

### Les Espaces indépendants : Flexibilité et Revenus

Le rez-de-chaussée est un atout majeur qui accueille deux studios indépendants, chacun avec entrée privative, cuisine, salon, chambre, salle d'eau et terrasse ou jardin ombragé. Idéal pour de la location saisonnière ou pour recevoir famille et amis en toute autonomie.

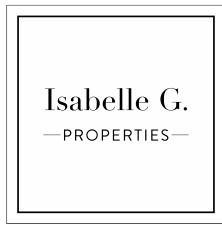
- Studio 1 : 44m<sup>2</sup>
- Studio 2 : 30m<sup>2</sup>

Ce niveau comprend également :

- Une salle de sport/buanderie de 30 m<sup>2</sup>.
- Un garage de 12 m<sup>2</sup>.

Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177



## Les Extérieurs : Jardin, Bien être et loisirs

Le jardin a été soigneusement aménagé pour le plaisir, le sport et la détente :

- Piscine avec rideau électrique et Jacuzzi.
- Sauna extérieur pour la détente.
- Mini-tennis et Green de golf pour les amateurs.
- Terrain de pétanque.
- Vaste cour avec portail automatique et place pour 4 véhicules.

## Les éléments remarquables

- Maison totalement rénovée en 2024.
- Jardin full équipé et superbe paysagisme.
- Pas de vis-à-vis à l'Est (jardins - non constructible).
- Au calme dans une impasse, pas de nuisance sonore ni visuelle.
- Important revenu locatif saisonnier des deux studios.

## Emplacement Stratégique : Calme et Proximité

A la fois paisible et proche de toutes les commodités, cette propriété d'exception est idéalement placée au calme d'une impasse nichée dans une impasse résidentielle prisée.

- 3 min du centre historique de Fréjus.
- 6 min du centre de Saint-Raphaël.
- 5 min de la plage principale de sable blond.
- Commerces, écoles (collège, lycée) à moins de 5 min.
- Gare TGV (10 min) et Aéroport de Cannes (moins de 30 min).

Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

## Informations complémentaires

Exposition sud

Taxe Foncière 2025 : 2 658 €

Mandat N° : 175/25

Classe énergétique C (111 kwh/m2/an)

Émission de gaz A (3 Kg CO2/m2/an)



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.  
—PROPERTIES—



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.  
—PROPERTIES—



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.  
—PROPERTIES—



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.  
—PROPERTIES—



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.  
—PROPERTIES—



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.  
—PROPERTIES—



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)  
RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026  
Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.

—PROPERTIES—



Isabelle G.

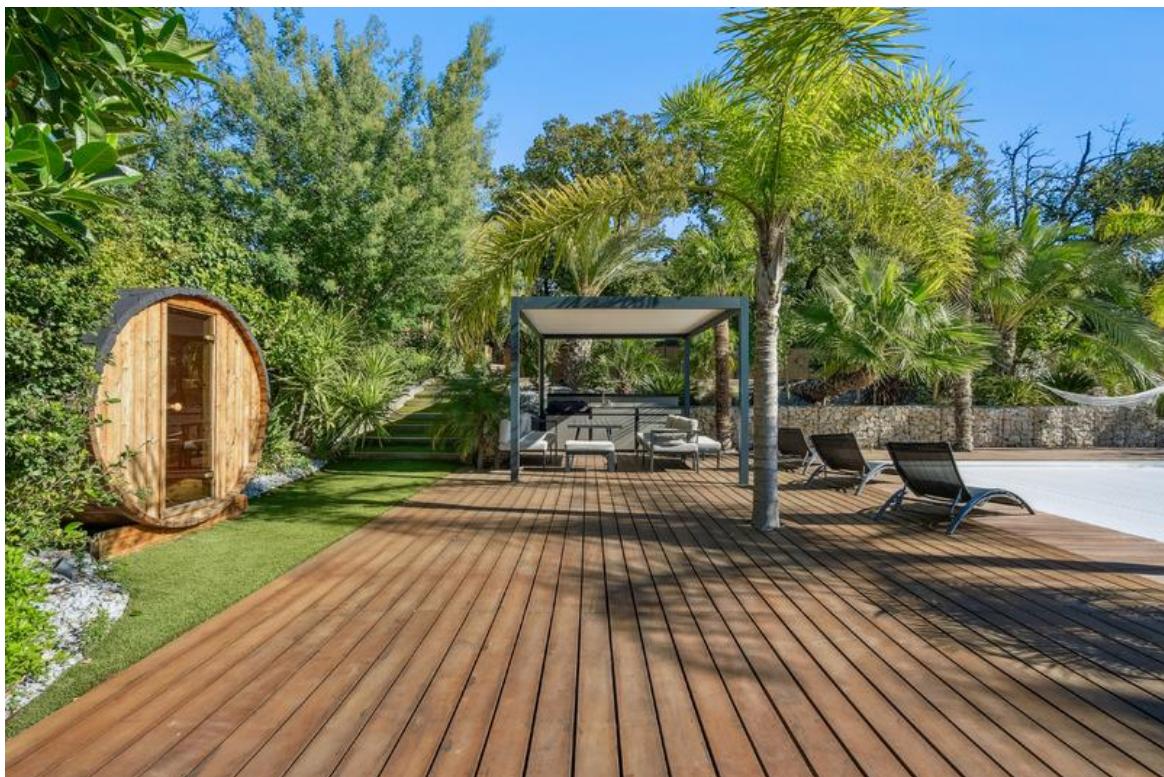
Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)

RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026

Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.

—PROPERTIES—



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)

RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026

Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.

—PROPERTIES—



Isabelle G.

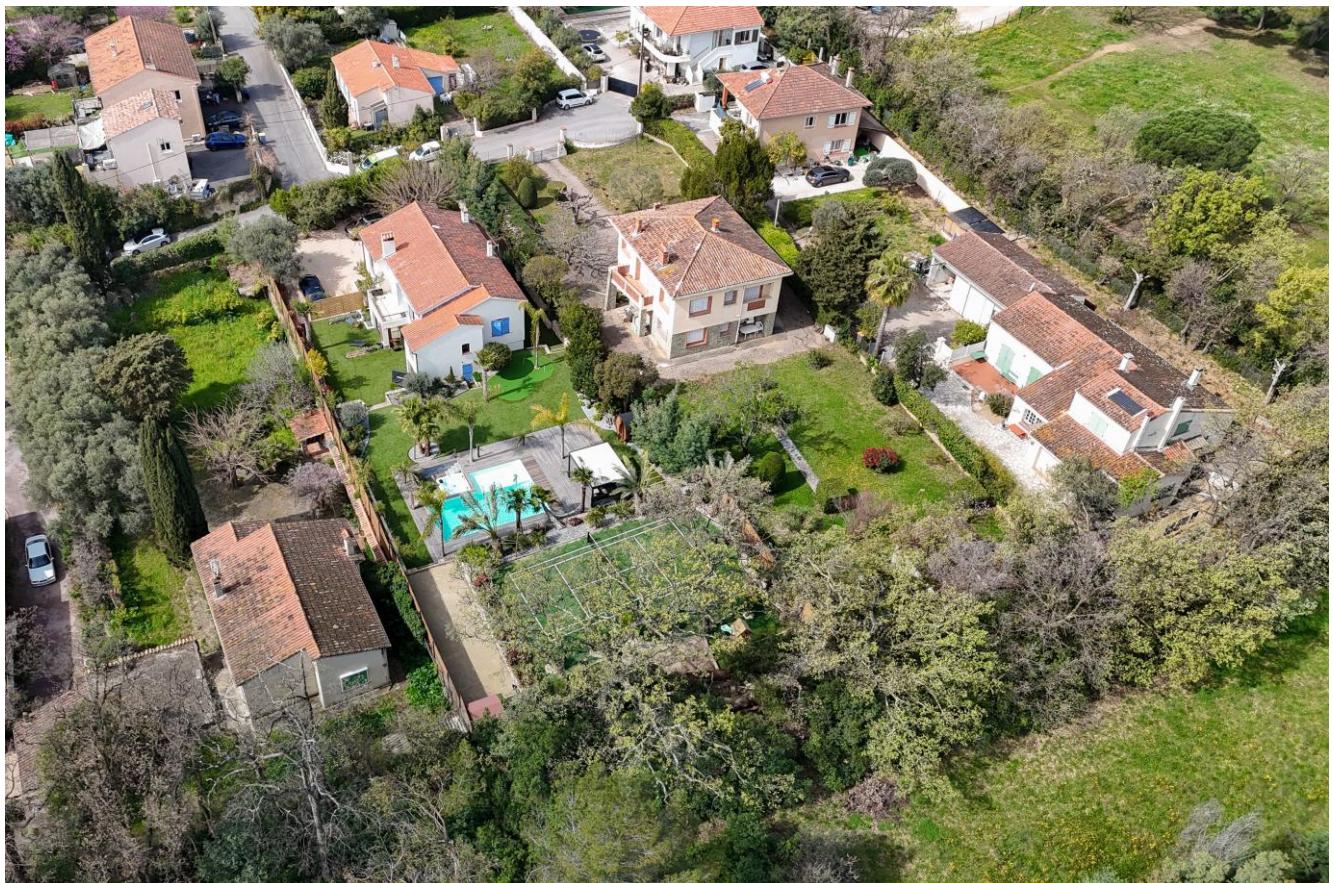
Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)

RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026

Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177

Isabelle G.

—PROPERTIES—



Isabelle G.

Daniel Abran & Carole Bonnard / [www.isabelleg.com](http://www.isabelleg.com)

RCS Paris – 793 010 026- N° TVA FR 39 793010026

Carte CCI Paris IDF 7501 2018 000 034 177