

1 350 000 €

Contact agence

Scandimmo

143 boulevard René Cassin

06200 Nice

07 49 19 64 06 / twimmo@franskbolig.fr

Achat maison marina

4 pièces

Surface : 75 m<sup>2</sup>

Année construction : 1996

Exposition : Sud est

Vue : Dégagée et canal

Eau chaude : Electrique

État intérieur : Excellent

Couverture : Toit terrasse

Prestations :

Domaine sécurisé, Piscine privative, Climatisation, Plage à pied, Commerces à pied, Vue canal, Amarrage 11 x 3,80 m, Double-vitrage, Très grand solarium, Quartier résidentiel

3 chambres

3 terrasses

3 salles de bains

3 toilettes

1 parking

Classe énergie (dpe) : C

Emission de gaz à effet de serre (ges) : A

Document non contractuel

05/04/2025 - Prix T.T.C



## Maison marina 425 Grimaud

CHARMANTE MAISON DE 3 CHAMBRES – PISCINE – GRAND SOLARIUM – AMARRAGE DE GRANDE DIMENSION Un rêve de marin, devenu réalité - Une petite merveille à découvrir à pied ou sur l'eau. Composée de maisons de style provençal, mais aussi d'influences méditerranéennes, Port-Grimaud symbolise un rêve de marin devenu réalité. A chaque maison son anneau d'amarrage, des canaux qui s'entrecroisent, une circulation maîtrisée... L'objectif de l'architecte était d'en faire une cité nouvelle, agréable à vivre, avec tous les services à disposition des résidents. Votre contact chez Scandimmo, l'agence immobilière aux valeurs scandinaves : M. Massé, 07 83 38 47 09. Cette charmante maison se situe dans un quartier résidentiel et prisé de Port-Grimaud Sud ; en très bon état, elle se compose de 3 chambres, d'un patio carrelé et arboré avec petit jardin pouvant accueillir un véhicule, d'une terrasse avec jardinet et piscine privative, d'une grande terrasse sur le toit et d'un amarrage en pleine propriété. Il s'agit d'une maison de type « Cassine », pleine de charme et d'histoire. La maison, exposée sud-est est très ensoleillée et offre de belles vues depuis toutes les fenêtres. On entre par une ruelle assez tranquille, avec une jolie cour où l'on peut garer sa voiture. Une glycine serpente joliment dans la pergola et un olivier vient également décorer cet espace accueillant, avec son petit carré de pelouse, quelques fleurs et autres



l'escalier. Depuis le salon et la salle à manger, on accède à la jolie terrasse carrelée, à la piscine, et l'on peut aussi installer sa chaise longue sur le petit bout de pelouse ; enfin, un escalier en bois mène au canal et au ponton avec amarrage privatif. L'espace extérieur est très agréable avec son palmier, ses haies denses et autres plantes protégeant l'intimité, sans oublier la douche extérieure pour se rafraîchir ou se rincer après la baignade en mer ou en piscine. Au 1er étage de la

maison, il y a 3 chambres dont une en suite avec salle de bains et WC et une salle de douches avec toilettes. Une 1ère chambre avec placard intégré donne côté ruelle et peut accueillir un lit double. Une 2ème chambre donne côté piscine/jardin et canal. Ici il y a de la place pour un petit lit double et des rangements. Cette chambre offre un accès au balcon. Une 3ème et dernière chambre avec également une belle vue dégagée côté canal propose un espace spacieux pour un beau lit double ; elle dispose de sa propre salle de bains avec WC et rangements et ouvre sur un joli balcon avec vue dégagée sur la rivière et les bateaux, qu'elle partage donc avec la 2ème chambre. On accède à chacun des niveaux par le biais d'un bel escalier, lequel mène au 2nd et dernier étage où l'on découvre un très beau toit terrasse avec des vues très dégagées et sans vis-à-vis. Ce solarium est pour partie protégé du vent et du soleil et accueille aisément chaises longues, table à manger et chaises, salon de jardin, barbecue et de belles plantations et autres fleurs. Un endroit très agréable du matin jusqu'au soir en toute saison et à l'abri des regards. Une maison confortable, accueillante et chaleureuse. Notre avis : Une jolie maison Des vues très dégagées Une piscine privative Un très grand solarium Une belle luminosité Domaine sécurisé Climatisation (4 pièces) Prix : 1 350 000 euros - Honoraires à la charge de l'acquéreur. Merci de contacter Frédéric Massé au 07 83 38 47 09 pour toute demande. Frais de notaire réduits grâce à la séparation des honoraires d'agence (payés par l'acquéreur) et le prix d'achat net hors honoraires convenus avec le vendeur : vous payez le même prix au final, mais êtes bien moins taxé. Ici, les honoraires de 76000 € correspondent à 5,63% du prix total payé, le prix net vendeur étant de 1274000 € et les honoraires calculés sur ce prix sont 5,96%. Pour votre parfaite information, sachez que les honoraires d'agence subissent le paiement de la TVA de 20% et une fois ces honoraires amputés de la TVA, l'Impôt sur les Sociétés de 33,33%. Ce qui reste sert à payer les agents commerciaux qui interviennent dans le dossier, ainsi, entre autres, que les frais élevés de marketing international payés par Scandimmo.

Frais et charges :

Charges courantes annuelles 3 984 €

Bien en copropriété

1 350 000 € honoraires d'agence 5,63% à la charge de l'acheteur inclus