



VILLA | BORD DE MER | 3 CHAMBRES
AVEC ANNEAU POUR YACHT-VOILIER
GRANDE PIÈCE DE VIE ENSOLEILLÉE

📍 PORT GRIMAUD

1 260 000 €

REF : V65M74



VENTE | VILLA "PIEDS DANS L'EAU" | PORT GRIMAUD (83310)

GRANDE PIÈCE DE VIE | 3 CHAMBRES | ANNEAU POUR YACHT/VOILIER DANS LE JARDIN

Un **endroit privilégié et exclusif à Port-Grimaud** ! Sur une **île privée, accessible par un pont** pour plus de tranquillité : une **superbe maison ensoleillée** grâce à son exposition Sud-est, avec son **anneau d'amarrage privé accessible depuis le jardin**.

La villa offre en rez-de-jardin une **grande pièce de vie** avec **cheminée** ouverte par de larges portes-fenêtres sur un **jardin-terrasse végétalisé**, et le ponton avec **une place d'amarrage** d'une dimension de **12x4 m** pour recevoir des **yacht ou voilier** jusqu'à **2,90 m de tirant d'eau**. Une situation unique à Port-Grimaud, au **calme et sans vis-à-vis** en raison de la largeur du canal maritime à cet endroit. **Belle cuisine séparée** et entièrement équipée qui peut être ouverte sur le salon/séjour. À l'étage **3 chambres, dont 1 chambre suite avec sa salle de bain/WC**, et **2 chambres** qui partagent **1 salle d'eau/WC**. Le rez-de-chaussée dispose aussi d'une **salle d'eau/WC**, bien utile après une sortie en mer. Cette maison de 82,22 m² offre de **nombreux espaces de rangement**, dont un **grenier** facilement accessible.

La propriété est complétée par **une place de parking couverte et réservée**, ainsi que des places de stationnement pour les invités. **Les plages et commerces de proximité sont accessibles à pied**. Le **domaine est sécurisé** avec la présence de gardiens 24h/24h. Les **espaces verts** sont remarquablement entretenus. **Faibles charges** eu égard aux prestations offertes.

CARACTÉRISTIQUES

• Année de construction	1978
• Nombre de pièces	5
• Nombre de chambres	3
• Nombre de salles d'eau	2
• Nombre de salles de bain	1
• Nombre de wc	3
• Cuisine	Séparée - équipée
• Assainissement	Tout à l'égout
• Parking extérieur	1

INFORMATIONS

• Prix de vente	1 260 000 €
Honoraires à la charge du vendeur.	
• Taxe foncière	1 085 €
• Bien soumis à copropriété	Oui
• Charges mensuelles	250 €



82 M²



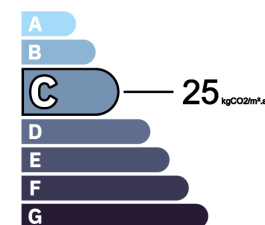
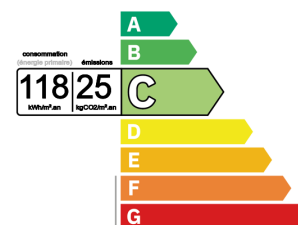
5 PIÈCES



3



3



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie de ce logement pour un usage standard est compris entre 750 € et 1060 €. 2021 étant l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.









REYNIER & ASSOCIÉS

10, RUE PASTEUR
📍 **LE PLAN-DE-LA-TOUR**

06 79 83 77 36

www.agencereynier.com

contact@agencereynier.com

Agence Reynier & Associés | SAS au capital de 3000 € | RCS : B 902 282 458
Carte professionnelle N° CPI 8304 2021 000 000 017 délivrée par CCI du Var

Non inclus dans le prix : frais de notaire (droits d'enregistrement). Document non contractuel établi d'après indications fournies par le propriétaire, il est fourni à titre indicatif sous réserve de confirmation des informations par documents administratifs ou contractuels respectifs, il ne saurait engager notre responsabilité.