



LE MAS DU PÉRÉ

1 664 000 €

Honoraires à charge du vendeur

La Motte 83920, France

UNE VUE EXCEPTIONNELLE SUR LE ROCHER DE ROQUEBRUNE ET LE MASSIF DES MAURES, DEPUIS UN JARDIN ARBORÉ DE 2,8 Ha, PISCINE, JACUZZI. MAS EN PIERRE - 6 CHAMBRES AVEC TERRASSES PRIVATIVES DONT 2 SUITES, SALON, SÉJOUR, GRANDE VÉRANDA + 4 APPARTEMENTS INDÉPENDANTS. 7 PARKINGS. RENDEMENT LOCATIF INTÉRESSANT.



LA PROPRIÉTÉ

Terrain 2 792 m²
Surface habitable 495 m²

Le Mas

Pièces 9
Chambres/SdB 6/5

La Dépendance

Appartements T1 4
Hébergement 14 p.



L'architecture par ses volumes et matériaux est résolument **provençale**. La **façade**, de forme non-rectiligne et **en pierre**, est entourée de multiples **terrasses** parées de carreaux **de terre cuite**.

Le Mas est principalement de plain-pied : 8 pièces situées en rez-de-jardin, sur un total de 9. Seule la suite parentale occupe un 1^{er} étage.

La propriété comprend aussi **une Dépendance** – séparée du Mas – qui abrite **4 appartements** (RDJ + 1 étage) **de type T1** entièrement équipés.

Le Mas et sa Dépendance s'intègrent parfaitement au milieu de majestueux **palmiers, eucalyptus, grands pins** et autres essences méditerranéennes.



La lumière d'une villa californienne

La lumière pénètre par 10 larges portes-fenêtres qui s'ouvrent sur le jardin. La nature est omniprésente.

La façade du Mas est orientée plein sud. Une véranda (23 m2) complète l'Espace de vie, avec le séjour

(25 m2) et la salle à manger (23 m2) qui jouxte la cuisine. La véranda – de type "Atelier d'artiste" – donne sur une pelouse parfaitement entretenue, la piscine et la vue panoramique.





Un agencement intérieur bien pensé

La disposition des chambres, sur 3 volumes distincts, avec des accès indépendants, **offre une capacité d'hébergement significative (26 lits)**, tout en **préservant l'intimité de chacun**.

Le cœur du Mas comprend en rez-de-jardin : l'**Espace de vie (71 m²)**, une première **chambre-suite (19 m²)** avec salle d'eau/WC et dressing. Au premier étage : une **suite parentale spacieuse (37 m²)** avec baignoire/douche et WC séparés, ouverte sur une terrasse avec vue panoramique. Les 4 autres chambres et les 4 appartements indépendants sont situés sur l'aile gauche de l'Espace de vie.

Un hall ouvre l'aile gauche qui abrite 4 chambres et 3 salles d'eau (douche/WC). L'accès aux 2 chambres qui partagent la même salle d'eau est séparé du hall par un vestibule fermé.

La Dépendance. Reliée au Mas par une terrasse couverte, la Dépendance est constituée de **4 studios** répartis sur deux niveaux (rez-de-jardin et un étage). Les appartements disposent d'une **climatisation réversible** et sont tous **équipés d'un coin cuisine**.

La Dépendance offre une capacité d'hébergement de 14 personnes dont 2 pour le plus petit appartement, et 4 personnes pour les 3 autres. La superficie des appartements est respectivement de 28 m², 36 m² et 2 x 48 m².

Les 4 appartements de la Dépendance, comme les 4 chambres de l'aile gauche du Mas, disposent d'une terrasse privative, et d'un accès indépendant.





LE JARDIN

Paysagé d'essences méditerranéennes
(Datation : entre 10 et 40 ans d'âge)

LOISIRS

Piscine (6x5m) + Jacuzzi
Terrain de Pétanque

AGRÉMENTS

Véranda + Terrasses couvertes
Parking : 7 places



Agence REYNIER & ASSOCIÉS

10, rue Pasteur

F83120 Le Plan de la Tour

INTERNATIONAL REAL ESTATE

Agent CPI n° 83042021000000017

www.agencereynier.com

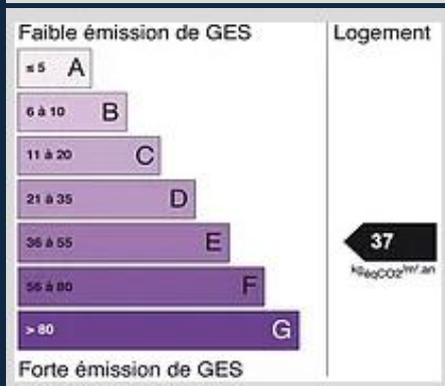
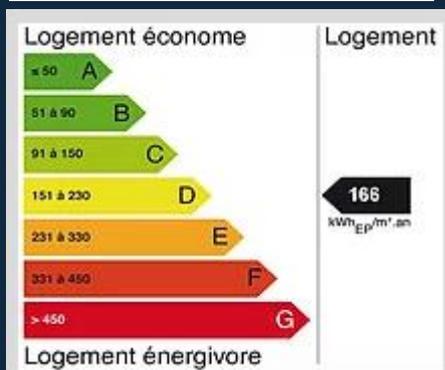
SIRET 902 282 458 14

SAS Capital : 3.000 €

TVA : FR15902282458



DIAGNOSTICS TECHNIQUES



CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Gaz/an : 1.800 €
 Gaz de ville : Oui
 Chauffage central : Le Mas
 État de la chaudière : Neuf

Électricité/an : 4.000 €
 Climatisation : 4 Apts T1

Cheminée : 1 insert (*)
 (*) Situé dans le séjour du Mas

Huisseries : Double-vitrage

ÉVACUATION EAUX USÉES

Tout-à-l'égout : Oui



FISCALITÉ

Impôts fonciers 3.700 €

JURIDIQUE

Droit de passage Non

Litiges Non

URBANISME

PLU Libre

Zone à risque (PPR) Non

FINANCEMENT (Simulation)

Apport (30%) : 499.200 €

Emprunt : 1.164.800 €

Taux (+ Ass.) : 1,5%

Durée : 25 ans

Mensualités : 4.819 €

Estimation de rendement

locatif mensuel : 2.915 €

Solde à financer : 1.904 €



NOTRE OPINION

REF : V1M07

Le Mas est bien pensé en termes **d'agencement intérieur** et offre une **capacité d'hébergement importante**, avec un **accès indépendant pour les hôtes**.

Ayant bénéficié d'un entretien soigné et régulier à l'intérieur comme à l'extérieur, la propriété est parfaitement habitable en l'état. La chaudière est neuve.

Le terrain est bien placé, sur les hauteurs du village, avec une **vue imprenable**. Et bien que situé sur une colline, il offre de **larges surfaces planes**, notamment la pelouse entre la maison et la piscine, et **plusieurs terrasses spacieuses**, pour accueillir de grandes réceptions, ou se prélasser au soleil.

Rendement locatif : Nous estimons que les 4 studios sont louables à l'année pour 23 K€ après séparation des compteurs de la partie Dépendance. Enfin, la location saisonnière des 5 chambres (Aile gauche) offre un rapport d'environ 12 K€/an.

Sur la base de ces estimations, le rapport locatif (sans la partie privative du Mas et ses 2 suites) est de 35 K€/an.

LE VILLAGE DE LA MOTTE

La commune compte 2 833 hab. *les mottois*, résidents à l'année.

Réputée pour ses vins, avec plus de 10 domaines et son musée de l'œnologie, La Motte est aussi appréciée des golfeurs pour son parcours 18 trous, et d'un plus large public pour ses bonnes tables !

Les sportifs apprécieront aussi son club de tennis, ses concours de pétanque, la proximité des gorges du Verdon, des plages du littoral, et les littéraires La Médiathèque.

Facilement accessible depuis l'autoroute A8 distant de 4km, le village se situe à 7km de Draguignan, 17km de Fréjus, 63km de Nice, 64km de Toulon, 88km d'Aix-en-Provence et 4,5 heures de Paris par TGV.

