



LE MAS DU PÉRÉ

1 950 000 €

La Motte 83920, France

Honoraires à charge du vendeur

**UNE VUE EXCEPTIONNELLE SUR LE ROCHER DE ROQUEBRUNE ET LE MASSIF DES MAURES
 PARC ARBORÉ DE 4 039 M2 - PISCINE, JACUZZI - MAS EN PIERRE DE 495 M2 - 6 CHAMBRES
 AVEC TERRASSES PRIVATIVES DONT 2 SUITES - SALON, SÉJOUR, GRANDE VÉRANDA + 4
 APPARTEMENTS INDÉPENDANTS - 12 PARKINGS – PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ POUR
 170 M2 - MODIFIABLE JUSQU'À 400 M2 – EXPLOITÉ SOUS FORME DE GÎTE LABELLISÉ –
 RENTABILITÉ ÉLEVÉE - OUVERT 12 MOIS AVEC CLIENTÈLE PARTICULIERS ET ENTREPRISES.**



LA PROPRIÉTÉ

Terrain	4 039 m2
Surface habitable	495 m2

Le Mas

Pièces	9
Chambres/SdB	6/5

La Dépendance

Appartements T1	4
Hébergement	24 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

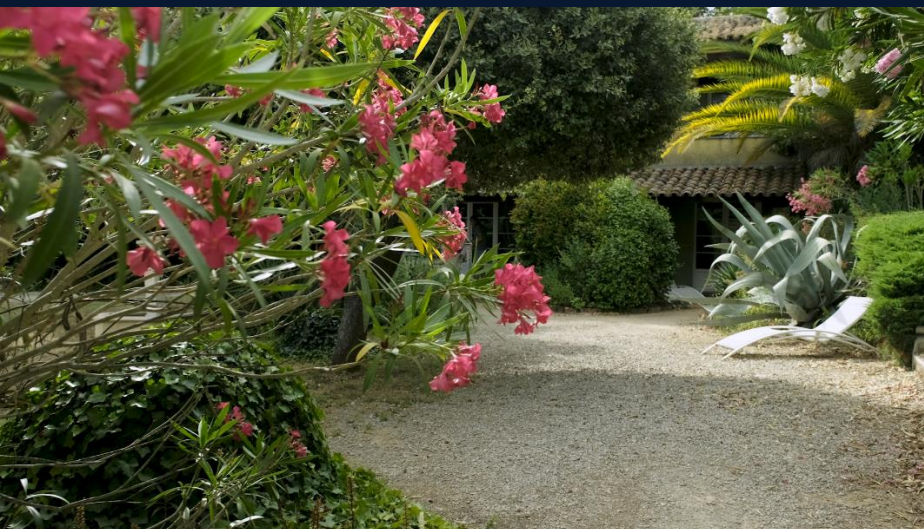
Paysagé d'essences méditerranéennes
(Datation : entre 10 et 40 ans d'âge)

LOISIRS

Piscine (6x5m) + Jacuzzi
Terrain de Pétanque

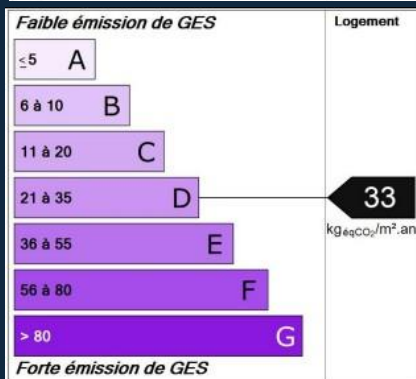
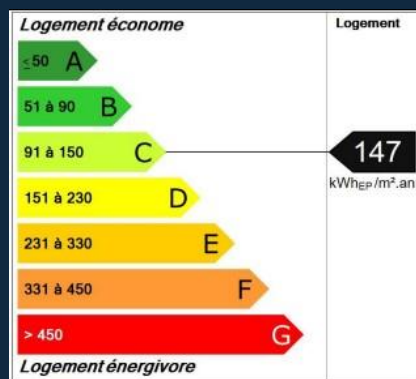
AGRÉMENTS

Véranda + Terrasses couvertes
Parking : 12 places





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

EXPLOITATION COMMERCIALE

Taux d'occupation : 60 à 100% (*)

(*) Selon la Haute ou Basse saison

Tarifs Chambres : 106 € à 140 € /Nuitée

Tarifs Appartement : 700 € à 1.280 € /Sem.

C.A sur 5 ans : Nous consulter

FINANCEMENT (Simulation)

Apport (30%) : 499.200 €

Emprunt : 1.164.800 €

Taux (+ Ass.) : 1,5%

Durée : 25 ans

Mensualités : 4.819 €



NOTRE OPINION

REF : V11M20

Le Mas est bien pensé en termes d'**agencement intérieur** et offre une **capacité d'hébergement de 24 personnes**, 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**. Possibilité de construire 400 m² supplémentaires. Un permis de construire pour 170 m² a été délivré. Ce permis de construire est modifiable.

Rentabilité élevée du Gîte labellisé : Le Gîte est ouvert toute l'année avec une clientèle fidèle de particuliers et d'entreprises. Possibilité de louer, à la saison ou à l'année, les 4 appartements et de n'exploiter que 6 chambres sous le format Chambres d'Hôtes.

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.

