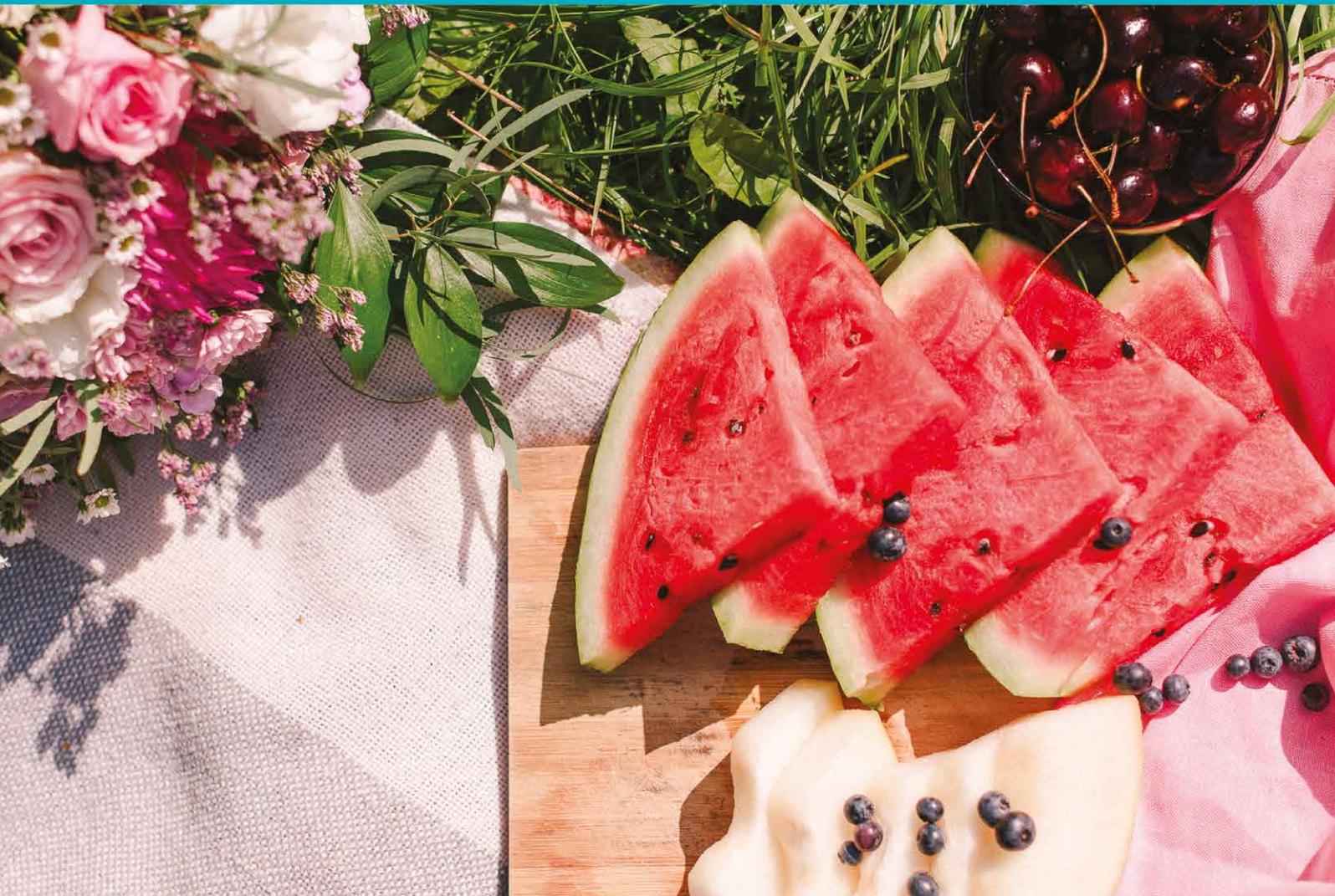


# nestenn

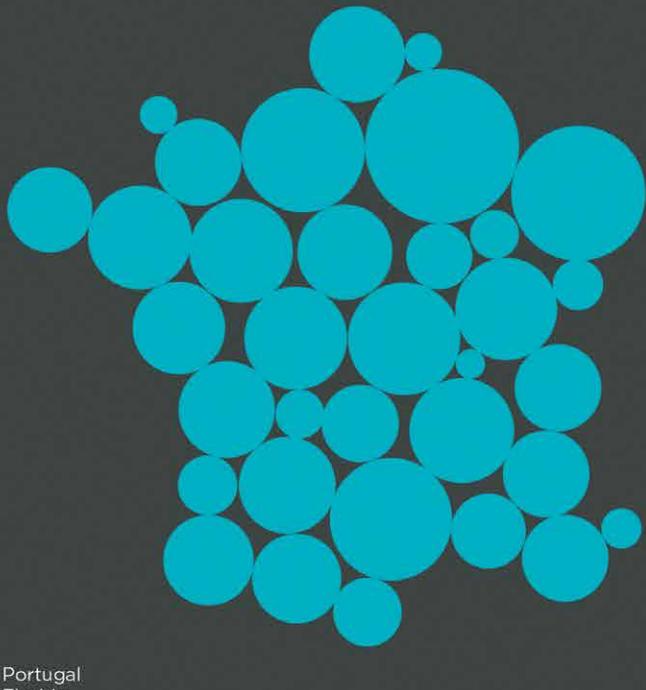
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

Le Magazine des Agences  
de Hyères, Carqueiranne, Le Pradet,  
La Crau, La Garde & Solliès-Pont



N°07 - Mai / Juin 2022

**Achat • Vente • Terrain  
Location • Gestion • Syndic de copropriété**



Nestenn,  
c'est **400 AGENCES**  
en France\*

Retrouvez les annonces de notre groupe  
sur [www.nestenn.com](http://www.nestenn.com)

ACHAT - VENTE - GESTION - LOCATION

- Portugal
- Floride
- Île Maurice
- Nouvelle Calédonie
- Île de la Réunion

\* Ouvertes et en prévisions

**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

**Veneta Cucine®**

**-40%**  
**Nouvelle**  
**EXPO**



jusqu'au 30/11 / 2021

**OLLIOULES - LA FARLEDE - MARSEILLE LA VALENTINE**

1242 Av. Jean Monnet

Chem. Alphonse Lavallée

Av. de Saint Menet

**04 88 78 60 03**

*Habitons*  
**DEMAIN**

avec

**LEROYMERLIN**

**TOULON**

**LEROY MERLIN TOULON  
VOUS ACCOMPAGNE  
DANS VOS PROJETS  
DE RÉNOVATION**

**CONTACTEZ NOS ÉQUIPES AU 04.94.08.69.08  
OU SUR [WWW.LEROYMERLIN.FR/TOULON](http://WWW.LEROYMERLIN.FR/TOULON)**

Leroy Merlin TOULON - Z.A des Espaluns, 83160 La-Valette-du-Var  
Notre magasin vous accueille du Lundi au Samedi de 9h00 à 18h00  
et le Dimanche de 9h00 à 13h00.

# NOS AGENCES



## NESTENN LE PRADET

4 Rue Joseph Lantrua,  
83220 LE PRADET

04 94 35 10 10 - lepradet@nestenn.com



## NESTENN LA CRAU

100 Avenue de Toulon  
83260 LA CRAU

04 89 29 12 52 - lacrau@nestenn.com



## NESTENN LA GARDE

245 Avenue Sadi Carnot,  
83130 LA GARDE

04 94 31 45 01 - lagarde@nestenn.com



## NESTENN HYERES

51 Avenue Gambetta,  
83400 HYERES

04 94 00 34 41 - hyeres@nestenn.com



## NESTENN CARQUEIRANNE

39 Avenue Général de Gaulle,  
83320 CARQUEIRANNE

04 94 00 19 20 - carqueiranne@nestenn.com



## NESTENN SOLLIES-PONT

3 Rue de la République,  
83210 SOLLIES-PONT

04 94 14 44 62 - sollies@nestenn.com

## EDITO

Joli mois de Mai...

Malgré une ambiance internationale difficile et une période électorale en France qui souvent impacte l'activité du secteur de l'immobilier, nous constatons toujours un réel engouement pour tout ce qui concerne le bien-être et l'importance que les Français attachent à leur logement.

Durant ces deux dernières années, nombre de propriétaires et locataires se sont rués vers les magasins de bricolage, jardinage et décoration afin de parfaire leur cadre de vie. Nous pensons que cette tendance n'est pas passagère et que l'habitat aura toujours une place prépondérante à l'avenir.

De notre côté et tout au long de l'année, l'ensemble de nos collaborateurs se mobilisent pour répondre aux attentes de chacun de nos clients, les conseiller au mieux, en prenant le temps nécessaire pour mener à bien chaque projet de vie.

Franck JOSEPH

Président des agences Nestenn Le Pradet, La Crau, La Garde, Hyères, Carqueiranne & Solliès-Pont

## SOMMAIRE

6. Actualité Immo & Dossier
8. Les biens à vendre chez Nestenn Hyères
10. Les biens à vendre chez Nestenn Le Pradet & Carqueiranne
12. Les biens à vendre chez Nestenn La Crau & Solliès-Pont
14. Les biens à vendre chez Nestenn La Garde
16. La location & la gestion

## LA VIE NESTENN



Encore une maison vendue vite et bien par Nathalie et Kilian de Nestenn La Crau !



Déjà vendu par Mickaël de Nestenn La Garde !



Natacha et Sergine viennent à votre rencontre sur le marché de Solliès-Pont.



La nouvelle équipe de Nestenn Solliès-Pont au complet pour répondre à vos projets.



Les équipes de nos 6 agences réunies pour notre incontournable réunion mensuelle.



La bonne humeur est toujours au rendez-vous chez Nestenn La Crau.



Mickaël, Elodie et Valentin viennent discuter immobilier avec vous sur le marché de La Garde.



Le retour du printemps, les jours qui rallongent et voilà une équipe heureuse à La Crau !



La gestion locative n'a plus aucun secret pour ce duo de choc !

## Osez le mix parquet et carrelage



Et si la nouvelle tendance à la maison était de mixer parquet et carrelage ? Faisons le point avec une solution graphique et économique !

Entre le carrelage et le parquet, votre cœur balance ? Pourquoi hésiter ? Aujourd'hui, il n'y a plus besoin de choisir ! On peut oser le mélange des genres et mixer les deux revêtements : effet déco garanti ! Cette nouvelle tendance à la maison vous permettra non seulement de marier de jolis motifs et textures, de quoi dynamiser votre intérieur en y apportant une touche de fantaisie, tout en réalisant des économies.

### Eviter de changer tous les sols

Les cuisines ouvertes et les pièces décroisées s'imposent un peu partout depuis quelques années dans nos logements mais quid de la démarcation et de la jonction des sols entre les pièces ? Que faire de son parquet ancien lorsqu'il se retrouve nez à nez avec un vieux carrelage ébréché ? Pour éviter de se ruiner en modifiant tout le sol ou échapper à une barre de seuil disgracieuse, on peut opter pour une frise de carrelage et de lattes de parquet !

### Délimiter les espaces

Si cette solution astucieuse est idéale pour le portemonnaie, elle l'est aussi pour le style de votre pièce à vivre ou chambre à coucher. Elle apporte un côté graphique et une pointe de modernité à votre intérieur. L'autre avantage ? Les espaces sont ainsi bien délimités et chaque zone retrouve sa fonction. Aussi, pour un côté rétro, vous pouvez opter autour de la baignoire, du lavabo ou devant le plan de travail, c'est-à-dire ces zones où un revêtement moins fragile que le parquet et facile à entretenir est souhaitable, pour des carreaux qui rappellent, par exemple, les carreaux de ciment, ce carrelage du XIXe siècle en motifs géométriques ou floraux qui trouvaient sa place dans les entrées, les couloirs, les cuisines et les salles de bains des maisons de maître.

## Faites entrer l'ocre à la maison



Si vous faisiez entrer une teinte chaude et lumineuse dans votre maison ? L'ocre est LA couleur ensoleillée par excellence. Suivez le guide ?

Tendance déco de l'année, l'ocre, obtenue à partir de pigments naturels, est utilisée depuis la Préhistoire : les hommes de Cro-Magnon s'en servaient pour exécuter leurs dessins rupestres. Notamment à Lascaux. Aujourd'hui, l'ocre est reconnue pour sa non-toxicité et sa grande longévité en décoration, beaux-arts et maçonnerie. D'où son succès !

### Une infinie déclinaison de nuances

Vous voulez faire entrer le désert, l'Afrique, l'Italie ou la Provence dans votre maison ? Ocre jaune ou rouge à vous de choisir... Car il n'y a pas qu'une couleur Ocre. Mais une infinie déclinaison de nuances chatoyantes d'ocre qui se situent entre le marron, le jaune et le rouge : jaune pâle, jaune orangé, brun-rouge, brun rosé, terra cotta, terre de Sienne...

En effet, les couleurs ocres varient selon le type de pigments d'origine minérale qu'elles contiennent. Certains tirent vers le jaune moutarde, d'autres vers le orange ou le rouge.

### Une couleur qui va avec tout

La bonne nouvelle c'est que cette teinte tantôt solaire tantôt couleur de la terre sied à toutes les pièces de la maison. Alors, pas besoin de se compliquer la vie en ne cherchant qu'à l'appliquer en petites touches : l'ocre n'assombrit pas les pièces, au contraire, il les égaye. Il peut donc s'étaler sur de grandes surfaces mais il se marie aussi très bien avec des couleurs claires et froides comme le bleu ou le gris.

A titre d'exemple, pour une ambiance chic et bohème, optez pour un savant mélange de meubles de couleur ocre jaune moutarde et de gris ! Coussin, rideaux, canapé, plaid ... Et voilà le soleil à la maison !

## Les précautions à prendre pour réaliser un bon investissement locatif



Investir dans un bien immobilier locatif, un jeu d'enfant ? Non. Il y a toujours un risque de perdre de l'argent. Alors mieux vaut faire attention et prendre ses précautions.

En matière d'investissement locatif, il ne faut pas se leurrer : le risque zéro n'existe pas. Alors comment faire pour mettre toutes les chances de son côté et assurer une bonne rentabilité à son investissement ?

### **Le quartier : l'atout n°1 d'un bon investissement**

Pour réussir son projet, le point le plus important, c'est de bien choisir la ville et le quartier où vous allez investir.

Vous connaissez les 3 règles d'un investissement réussi ? L'emplacement, l'emplacement et l'emplacement ! Un secteur où la demande locative est forte met en effet l'investisseur à l'abri de la vacance locative et lui assure par la même occasion une plus-value à la revente.

Choisissez donc une ville dynamique, qui connaît un accroissement continu de population, et qui est attractive. Lorsque vous aurez défini un secteur, faites le point sur le nombre de logements vacants. S'ils sont nombreux, fuyez...

Lorsqu'on investit, on n'achète pas pour y vivre, les critères d'achat sont donc différents mais ils doivent être tout aussi efficaces : pour comprendre ce que cherche un locataire, mettez-vous à sa place. Pensez commerces, transports, écoles (si vous comptez investir dans un 4 pièces)...

### **Une GLI vous protège des impayés**

Si le secteur est attractif et le logement en bon état, il n'y a aucune raison qu'il ne se loue pas. A condition de ne pas faire d'erreur sur le choix du locataire. Mais là encore, il est possible de prendre des précautions.

Une agence immobilière vous aidera dans la sélection des dossiers et vous proposera une garantie loyers impayés : une assurance qui prend le relais en cas de défaillance du locataire. Elle protège le propriétaire des impayés et des dégradations. Elle peut aussi prendre en charge les frais de recours à la justice s'il y a besoin.w



CLASSE ÉNERGIE **D** 243 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **B** 7 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

**EXCLUSIVITÉ**

### HYERES Appartement • T2 • 31,01m<sup>2</sup>

Situé sur la plus belle avenue de Hyères, venez découvrir cet appartement T2 traversant Est-Ouest d'une surface de 31 m<sup>2</sup> avec une belle hauteur sous plafond, en très bon état et vendu meublé.

L'appartement dispose d'une agréable pièce de vie de près de 20 m<sup>2</sup> avec cuisine équipée, une chambre, et une salle d'eau avec WC.

Il est situé au premier étage d'un immeuble ancien avec beaucoup de cachet.

Idéal investisseur (loyer possible de 700€ / mois environ) ou premier achat.

\*Honiaires à la charge du vendeur  
Copropriété de 8 lots dont 8 lots d'habitation  
Charges annuelles : 680€  
Pas de procédure en cours

Réf : 946

158 000 € \*



CLASSE ÉNERGIE **D** 157 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **D** 33 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

**EXCLUSIVITÉ**

### HYERES Appartement • T3 • 60,63m<sup>2</sup>

Emplacement exceptionnel - Situé en plein centre-ville sur la célèbre Avenue Gambetta à pied de toutes les commodités et des commerces dans une résidence sécurisée et bien entretenue -

Appartement T3 au 1er étage avec ascenseur, traversant est ouest. Il se compose d'une entrée, d'une pièce de vie ouvrant sur un balcon orienté ouest une cuisine aménagée avec loggia fermée et buanderie, 2 chambres avec placards, un dégagement conduisant au wc et à une salle d'eau. Faibles charges.

\*Honiaires à la charge du vendeur  
Copropriété de 16 lots  
Charges annuelles : 740€  
Pas de procédure en cours

Réf : 979

229 700 € \*



CLASSE ÉNERGIE **B** 95 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **A** 3 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### HYERES Maison • T5 • 99,28m<sup>2</sup>

Coup de coeur pour cette villa récente de près de 100 m<sup>2</sup> située à proximité des commodités et des écoles. Entièrement climatisée, elle dispose en rez-de-chaussée d'une vaste pièce de vie de 43 m<sup>2</sup> exposée Sud-Ouest et sa cuisine américaine, le tout ouvert sur une agréable terrasse de près de 20 m<sup>2</sup> équipée d'une cuisine d'été et pergola, ainsi qu'un jardin et sa piscine hors-sol. Ce niveau dispose également d'une entrée, buanderie et wc, ainsi que de nombreux rangements. A l'étage, 3 chambres, une salle d'eau avec wc, un balcon de presque 9 m<sup>2</sup> et sa magnifique vue dégagée. Les combles sont aménagés en chambre d'appoint avec salle d'eau et wc. La villa bénéficie également en sous-sol d'une place de parking et d'un box de 13 m<sup>2</sup>.

\*Honiaires à la charge du vendeur  
Copropriété de 3 lots dont 3 lots d'habitation  
Charges annuelles : 600€  
Pas de procédure en cours

Réf : 837

526 300 € \*



CLASSE ÉNERGIE **D** 175 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **B** 4 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

**EXCLUSIVITÉ**

### HYERES Local d'activité • T2 • 63,70m<sup>2</sup>

Idéal investisseur. Murs commerciaux de 63,70 m<sup>2</sup> entièrement rénovés, climatisés.

Actuellement loués pour activités médicales. Accès PMR et 2 parkings privatifs.

Loyers mensuels 1350€ net et taxe foncière charge locataire. Très bonne rentabilité.

\*Honiaires à la charge du vendeur  
Copropriété de 8 lots dont 4 lots d'habitation  
Charges annuelles : 831€  
Pas de procédure en cours

Réf : 869

265 900 € \*

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION • SYNDIC DE COPROPRIETE • ESTIMATION OFFERTE

## NESTENN HYERES

51 Avenue Gambetta  
83400 HYERES  
04 94 00 34 41

hyeres@nestenn.com  
immobilier-hyeres.nestenn.com



CLASSE ÉNERGIE **C** 147 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **C** 28 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### HYERES Maison • T7 • 197m<sup>2</sup>

En plein cœur d'un cadre bucolique, à l'abri des regards, au calme absolu et à 500 mètres de la mer. Au sein d'un parc arboré de près de 2 hectares, entièrement plat et avec piscine balinaise, magnifique villa de caractère entièrement rénovée en 2018 avec des matériaux de qualité.

Elle se compose au rez-de-chaussée, d'un vaste et lumineux espace de vie, de plus de 80 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine entièrement équipée ouverte sur la salle-à-manger agrémentée d'une cheminée avec insert, un espace bibliothèque et son salon, le tout donnant sur ses terrasses et son sublime jardin. Sur ce même niveau, un bureau, un WC indépendant, une suite parentale avec dressing, salle d'eau avec baignoire et WC. L'étage se compose d'un espace salle de jeux, trois belles chambres, une salle d'eau et un WC. Poolhouse aménagé en véritable maison de plain-pied.

\*Honnaires à la charge du vendeur

Réf : 832

1 458 300 € \*



CLASSE ÉNERGIE **E** 281 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **B** 9 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### HYERES Maison • T8 • 184,24m<sup>2</sup>

Au sein d'un quartier résidentiel recherché pour sa proximité du centre-ville à pied et son calme charmante villa des années 30 en Très bon état. Edifiée sur un terrain de plus de 600 m<sup>2</sup> avec piscine, pool house et une agréable terrasse à l'abri des regards. Elle se compose : d'une entrée, d'un séjour avec cheminée, 2 chambres de plain-pied, cuisine indépendante entièrement équipée avec buanderie, grande salle de bains, WC indépendants.

A l'étage un vaste dégagement dessert 4 chambres, un bureau, une salle d'eau avec WC, un grand dressing avec point d'eau pouvant être une salle de bains supplémentaire, débarras.

Le jardin sans entretien offre la possibilité de garer 6 véhicules et dispose d'un grand garage.

\*Honnaires à la charge du vendeur

Réf : 924

850 000 € \*



CLASSE ÉNERGIE **E** 273 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **C** 16 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### HYERES Maison • T3 • 76,11m<sup>2</sup>

VIAGER OCCUPE, homme de 76 ans - Bouquet 842 000€ / Rente 1159.89€. Sur une parcelle de 1434 m<sup>2</sup> piscinable avec une vue mer panoramique jusqu'à la rade de Toulon, accès immédiat à de petites criques, à proximité de jolies plages et du village de Giens à pied. Cette maison traversante, entièrement de plain pied vous accueille avec une entrée menant à la pièce de vie aux nombreuses ouvertures, une mezzanine pouvant servir de bureau ou chambre d'appoint. Une cuisine indépendante avec accès sur la terrasse, 2 chambres, une salle d'eau et un WC et une grande buanderie. Dans le jardin paysagé, un chalet climatisé d'environ 16 m<sup>2</sup> avec Kitchenette, douche et WC. Placement à fort potentiel pour ce bien à l'emplacement exceptionnel offrant encore diverses possibilités d'agrandissement ou de division de parcelle. Coup de coeur assuré !

\*Honnaires à la charge du vendeur

Réf : 876

842 000 € \*



CLASSE ÉNERGIE **C** 132 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **E** 43 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

**EXCLUSIVITÉ**

### HYERES Appartement • T3 • 68,41m<sup>2</sup>

Coup de coeur - Secteur Médiathèque et proche Gambetta - Dans une résidence récente et de standing récemment ravalée idéalement située, venez découvrir ce T3 au 1er étage avec ascenseur.

Il se compose d'une entrée, séjour donnant sur magnifique terrasse de 16 m<sup>2</sup> orientée ouest, cuisine entièrement aménagée, 2 grandes chambres avec rangements dont l'une de 14 m<sup>2</sup>, vaste salle de bains avec WC et coin buanderie.

Place de parking en sous-sol sécurisé et cave.

Rénovation d'exception et belles prestations.

\*Honnaires à la charge du vendeur

Copropriété de 100 lots  
Charges annuelles : 1364€  
Pas de procédure en cours

Réf : 856

355 000 € \*

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION • SYNDIC DE COPROPRIETE • ESTIMATION OFFERTE

**NESTENN HYERES**

51 Avenue Gambetta  
83400 HYERES  
04 94 00 34 41

hyeres@nestenn.com  
immobilier-hyeres.nestenn.com



CLASSE ÉNERGIE **C** 135 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **A** 3 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

**EXCLUSIVITÉ**

### TOULON Appartement • T2 • 31,74m<sup>2</sup>

IDEAL INVESTISSEUR - Proche des universités et de toutes les commodités de Toulon.

Au sein d'une copropriété récente de 2007, dans un secteur recherché. Joli appartement libre de toute occupation et lumineux, de type T2, d'une superficie de plus de 31 m<sup>2</sup>, au cinquième étage avec ascenseur. Celui-ci se compose d'une pièce de vie ainsi qu'un coin cuisine aménagé et équipé le tout bénéficiant de l'exposition plein Sud. L'espace nuit se compose d'une chambre avec des rangements et d'une salle d'eau avec toilettes.

\*Honnaires à la charge du vendeur  
Copropriété de 250 lots  
Charges annuelles : 1070€  
Pas de procédure en cours

Réf : 3090

118 200 € \*



CLASSE ÉNERGIE **D** 189 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **E** 44 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### LE PRADET Appartement • T2 • 45,72m<sup>2</sup>

IDEAL INVESTISSEUR - APPARTEMENT VENDU LOUÉ.

Idéalement situé entre le Centre-ville et les plages du Pradet, au cœur d'une résidence bien entretenue, avec ascenseur, parc arboré et gardien. Bel appartement de type T2, d'une superficie d'environ 45.72 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée est composé d'une entrée avec placard, un espace vie donnant sur une loggia lumineuse, une chambre spacieuse avec un placard, une cuisine aménagée, une salle de bain avec son WC.

Cet appartement est proposé avec une cave.

Ce bien est actuellement loué pour un loyer à hauteur de 680€ Charges comprises / mois, soit un revenu annuel de 8 160€ Charges comprises / an.

\*Honnaires à la charge du vendeur  
Copropriété de 80 lots  
Charges annuelles : 891€  
Pas de procédure en cours

Réf : 2967

159 100 € \*

*Propriétaires, vous souhaitez vendre votre maison  
au Pradet ou à Carqueiranne ?*

Bonne nouvelle !

**Nous recherchons activement de nouveaux biens**  
pour répondre à une forte demande.



**CONTACTEZ-NOUS !**

**nestenn**  
GRUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION • SYNDIC DE COPROPRIETE • ESTIMATION OFFERTE

### NESTENN LE PRADET

4 Rue Joseph Lantrua  
83220 LE PRADET  
04 94 35 10 10

lepradet@nestenn.com  
immobilier-le-pradet.nestenn.com



### CARQUEIRANNE Appartement • T2 • 36,03m<sup>2</sup>

Au sein d'une petite copropriété en plein coeur du Centre-ville, des commerces et proche des plages et du port de Carqueiranne, bel appartement de type T2, d'une superficie de plus de 35 m<sup>2</sup> environ au premier étage de la résidence.

Il se compose d'une entrée desservant une vaste et lumineuse pièce de vie avec cuisine ouverte aménagée, avec vue dégagée, d'une salle d'eau avec WC et d'une chambre avec placard donnant sur une belle terrasse au calme sans vis à vis. Très lumineux, il constituera un achat parfait pour un investissement locatif, une résidence pour les vacances ou pour une première acquisition.

\*Honiaires à la charge du vendeur  
Copropriété de 5 lots  
Charges annuelles : 600€  
Pas de procédure en cours

Réf : 2960

155 913 € \*



### CARQUEIRANNE Appartement • T2 • 27,69m<sup>2</sup>

Au sein d'une résidence calme, bien entretenue avec espaces verts, proche du Centre-ville et des plages de Carqueiranne. Bel appartement de type T1 bis / T2 d'une superficie de plus de 27,69 m<sup>2</sup> se composant d'un hall d'entrée avec alcôve et placard desservant une salle d'eau et un WC indépendant, une pièce de vie avec coin cuisine aménagée et équipée ainsi qu'une petite chambre le tout donnant sur sa terrasse à la vue dégagée, et un bel aperçu mer. La copropriété dispose d'un accès à une piscine commune. Stationnement facile dans la résidence. Idéal pied à terre ou investisseur - Bonne rentabilité en saisonnier.

\*Honiaires à la charge du vendeur  
Copropriété de 438 lots  
Charges annuelles : 1055€  
Pas de procédure en cours

Réf : 3136

160 000 € \*



### CARQUEIRANNE Appartement • T2 • 39,42m<sup>2</sup>

Au sein d'une copropriété récente, sécurisée et de standing, avec ascenseur, piscine et proche de toutes les commodités. Bel appartement T2 d'une superficie de près de 40 m<sup>2</sup> avec une terrasse exposée Sud de 15 m<sup>2</sup> avec aperçu mer. Il se compose d'un séjour avec une cuisine ouverte équipée et aménagée donnant sur la terrasse. L'espace nuit comprend une chambre avec placards de rangement, une salle d'eau et un WC indépendant. A noter la possibilité d'acquérir un garage fermé en sus du prix de vente.

\*Honiaires à la charge du vendeur  
Copropriété de 80 lots  
Charges annuelles : 1800€  
Pas de procédure en cours.

Réf : 3038

244 680 € \*



### CARQUEIRANNE Maison • T4 • 67,44m<sup>2</sup>

Au coeur d'un secteur résidentiel et très recherché de Carqueiranne, dans un environnement calme et à la vue dégagée, charmante maison des années 30 édifée sur un terrain arboré, de 826 m<sup>2</sup>.

De type T4 et d'une superficie de plus de 67 m<sup>2</sup>, cette bâtisse est de plain-pied et se compose d'un hall d'entrée desservant un séjour très lumineux, sans vis-à-vis, une cuisine indépendante, aménagée ainsi qu'une pièce d'environ 10m<sup>2</sup>. Le coin nuit comprend 2 grandes chambres, une salle d'eau avec WC.

À l'extérieur un grand garage, un atelier, facilité de stationner, possibilité d'y aménager une piscine.  
Très fort potentiel pour cette maison de charme.

\*Honiaires à la charge du vendeur

Réf : 2994

549 900 € \*

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION • SYNDIC DE COPROPRIETE • ESTIMATION OFFERTE

## NESTENN CARQUEIRANNE

39 Avenue Général de Gaulle  
83230 CARQUEIRANNE  
04 94 00 19 20

carqueiranne@nestenn.com  
immobilier-carqueiranne.nestenn.com



CLASSE ÉNERGIE **E** 268 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **B** 8 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

**EXCLUSIVITÉ**

### LA CRAU Appartement • T3 • 48m<sup>2</sup>

Au sein d'un secteur calme et proche du Centre-ville de La Crau. Bel appartement de type 3 d'environ 48 m<sup>2</sup> située au premier étage. Il se compose d'un hall d'entrée desservant un séjour et une cuisine aménagée et équipée. L'espace nuit comprend deux belles chambres et une salle d'eau avec un WC.

Une cave et facilité de parking. Faibles charges.

\*Honiaires à la charge du vendeur  
Copropriété de 5 lots dont 3 lots d'habitation  
Charges annuelles : 180€  
Pas de procédure en cours

Réf : 1189

149 900 € \*



### LA CRAU Maison • T4 • 94m<sup>2</sup>

Au sein d'un secteur calme, résidentiel, proche du Centre-ville de La Crau. Maison de type T4, d'une superficie de plus de 93 m<sup>2</sup>, éditée sur un terrain entièrement plat de 256 m<sup>2</sup>. Elle se compose d'un hall d'entrée desservant une vaste et lumineuse pièce de vie avec cuisine indépendante, le tout donnant sur ses terrasses et son jardin. Sur ce même niveau, un dégagement dessert un garage et un WC. A l'étage un couloir donne accès à 3 chambres, une salle de bains et WC indépendant.

Garage et facilité de parking.

\*Honiaires à la charge du vendeur

Réf : 1159

299 000 € \*



CLASSE ÉNERGIE **D** 223 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **D** 35 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### LA CRAU Maison • T5 • 93m<sup>2</sup>

Au sein d'un secteur calme, résidentiel, proche des commodités. Cette maison T5 d'environ 93 m<sup>2</sup> est composée à l'étage d'une entrée avec un accès à une lumineuse pièce de vie de plus de 35 m<sup>2</sup> et une cuisine indépendante, le tout donnant sur sa terrasse et son jardin. Sur ce même niveau 3 chambres avec placards, une salle de bain ainsi qu'un WC séparé. A un rez de chaussée vous retrouverez un appartement T3 d'environ 47 m<sup>2</sup> comprenant un salon-cuisine, 2 chambres et une salle de bain avec WC et un grand garage d'environ 65 m<sup>2</sup>.

\*Honiaires à la charge du vendeur

Réf : 1173

515 789 € \*



CLASSE ÉNERGIE **D** 124 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **D** 35 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

**EXCLUSIVITÉ**

### LA CRAU Maison • T5 • 133m<sup>2</sup>

Magnifique maison T5 de 133 m<sup>2</sup> de plain-pied construite sur un vaste terrain entièrement paysagé avec piscine sans vis-à-vis de 1303 m<sup>2</sup>. Exposée plein sud, la maison s'articule autour d'un grand séjour/salle à manger et d'une grande cuisine entièrement équipée et aménagée. L'impression de vivre dedans/dehors est saisissante. Sur l'aile droite vous bénéficierez d'un dressing, une salle de bain avec double vasque baignoire et une douche, un wc indépendant. Ainsi que le coin nuit qui dessert trois belles chambres dont une avec sa douche et son wc. Sur l'aile gauche, une buanderie indépendante et un très grand garage avec accès à une sublime cave à vin souterraine. La maison possède le tout à l'égout et un puits. Elle se situe dans un quartier très prisé de la Crau, à quelques minutes de toutes commodités (accès routier, commerces, écoles, centre-ville).

\*Honiaires à la charge du vendeur

Réf : 881

737 000 € \*

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION • SYNDIC DE COPROPRIETE • ESTIMATION OFFERTE

**NESTENN LA CRAU**

100 Avenue de Toulon  
83260 LA CRAU  
04 89 29 12 52

lacrau@nestenn.com  
immobilier-la-crau.nestenn.com



CLASSE ÉNERGIE **D** 225 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
 CLASSE CLIMAT **D** 24 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### BELGENTIER Appartement • T2 • 25m<sup>2</sup>

Centre-ville de Belgentier, au 4ème et dernière étage d'une copropriété à faibles charges.  
 Nous vous proposons ce charmant T2 composé d'un séjour avec cuisine ouverte, une salle d'eau, WC séparé, une chambre avec un espace bureau ainsi que des placards aménagés.  
 Idéal primo-accédant ou investissement locatif.

\*Honiaires à la charge du vendeur

Réf : 453

77 000 € \*



CLASSE ÉNERGIE **D** 227 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
 CLASSE CLIMAT **E** 53 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### BELGENTIER Appartement • T4 • 84m<sup>2</sup>

A Belgentier, au sein d'une résidence de standing fermée, sécurisée avec piscine, nous vous proposons ce beau T4 avec terrasse.  
 L'appartement se compose d'une belle pièce de vie de 30m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse exposé Sud, de trois chambres, une salle de bain, un WC séparé ainsi qu'une place de parking privé qui vient compléter le bien.  
 La résidence est proche de toutes commodités (écoles, commerces...).

\*Honiaires à la charge du vendeur

Réf : 1266

279 000 € \*



CLASSE ÉNERGIE **D** 227 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
 CLASSE CLIMAT **D** 22 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### BELGENTIER Maison • T7 • 230m<sup>2</sup>

Au sein d'un cadre verdoyant de Belgentier. Belle maison de type 7, d'une superficie d'environ 230 m<sup>2</sup>, éditée sur un terrain de plus de 1786 m<sup>2</sup>. Un hall d'entrée dessert une vaste pièce de vie de 47 m<sup>2</sup>, le tout donnant sur sa terrasse et son jardin avec piscine, sur ce même niveau une cuisine aménagée et équipée, un WC indépendant, un dégagement donne accès à un T2 d'environ 52 m<sup>2</sup>.  
 A l'étage le coin nuit est composé de 4 belles chambres avec placard et une suite parentale, une salle de bain avec douche et un WC indépendant. Un garage complète ce bien, avec facilité de stationnement

\*Honiaires à la charge du vendeur

Réf : 1154

610 500 € \*



CLASSE ÉNERGIE **D** 229 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
 CLASSE CLIMAT **C** 17 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

**EXCLUSIVITÉ**

### BELGENTIER Maison • T6 • 135,68m<sup>2</sup>

Belle maison construite en 2012 dans un cadre bucolique qui vous charmera par ses beaux volumes. Edifiée sur un terrain de plus de 12 000 m<sup>2</sup>, cette villa vous propose en rez-de-chaussée une spacieuse pièce de vie avec sa cuisine donnant sur une terrasse exposée Sud-Ouest et une suite parentale donnant sur l'extérieur.  
 En rez-de-jardin un dégagement dessert l'espace nuit de 3 chambres avec leurs accès à l'extérieur, une salle de bain et un WC séparé.  
 Une cave complète ce bien.

\*Honiaires à la charge du vendeur

Réf : 1261

452 600 € \*

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION • SYNDIC DE COPROPRIETE • ESTIMATION OFFERTE

## NESTENN SOLLIES-PONT

3 Rue de La République  
 83210 SOLLIES-PONT  
 04 94 14 44 62

sollies@nestenn.com  
 immobilier-sollies.nestenn.com



CLASSE ÉNERGIE **C** 108 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **D** 25 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

**EXCLUSIVITÉ**

### LA GARDE Appartement • T2 • 51,74m<sup>2</sup>

A La Garde, proche de toutes commodités, ce grand appartement 2 pièces d'environ 52 m<sup>2</sup> en duplex, il comprend une grande pièce à vivre donnant sur un charmant balcon, une cuisine aménagée et équipée donnant sur une loggia.

A l'étage, une belle chambre avec du rangement, un bureau, une salle de bain avec WC. L'appartement a été entièrement rafraîchi. Il est actuellement loué 680,00€ mensuel hors charges. Idéal investisseur.

\*Honiaires à la charge du vendeur  
Charges annuelles : 1960€  
Procédure en cours

Réf : 863

160 860 € \*



CLASSE ÉNERGIE **B** 89 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **B** 7 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### LA GARDE Appartement • T2 • 41m<sup>2</sup>

A La Garde, dans une résidence fermée et sécurisée construite en 2021, situé au premier étage, cet appartement T2, d'environ 41 m<sup>2</sup> est composé d'une pièce de vie lumineuse donnant sur une terrasse exposée Est, une cuisine aménagée équipée, une chambre, salle d'eau et wc séparé. Secteur recherché, place de stationnement privative en sous sol sécurisé.

\*Honiaires à la charge du vendeur

Réf : 880

225 000 € \*



CLASSE ÉNERGIE **D** 210 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **D** 25 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### LA GARDE Maison de ville • T3 • 70m<sup>2</sup>

Cette maison de ville sur le rocher de La Garde vous séduira par son charme et son caractère.

Idéalement située (proximité du plan nature et de toutes les commodités du centre ville), au calme, elle est élevée sur trois niveaux et vous disposerez également d'un grenier aménagé.

Elle comprend, une cuisine aménagée et équipée entièrement neuve, un beau salon avec poêle à bois, une salle d'eau avec Wc, deux chambres dont une avec salle d'eau et Wc.

La maison offre un beau potentiel, avec ses deux entrées. Elle dispose également d'une climatisation réversible.

\*Honiaires à la charge du vendeur

Réf : 888

244 680 € \*



CLASSE ÉNERGIE **D** 218 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **D** 48 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### LA GARDE Appartement • T4 • 90m<sup>2</sup>

Dans une résidence fermée, sécurisée et proche du centre-ville de La Garde, avec ascenseur, cet appartement T4 d'environ 90 m<sup>2</sup> est composé d'une grande cuisine aménagée - équipée avec une arrière cuisine, d'un double séjour donnant sur terrasse orienté sud, 2 chambres, salle d'eau et wc. Double vitrage, cave, stationnement privatif.

\*Honiaires à la charge du vendeur

Réf : 849

279 500 € \*

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION • SYNDIC DE COPROPRIETE • ESTIMATION OFFERTE

**NESTENN LA GARDE**

245 Avenue Sadi Carnot  
83130 LA GARDE  
04 94 31 45 01

lagarde@nestenn.com  
immobilier-la-garde.nestenn.com



CLASSE ÉNERGIE **D** 155 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **E** 36 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### LA GARDE Appartement • T5 • 90m<sup>2</sup>

Dans une résidence proche du centre ville, avec ascenseur, cet appartement sans travaux de T5 d'environ 90 m<sup>2</sup> est composé d'une grande cuisine aménagée - équipée, un double séjour donnant sur une terrasse bien exposée, 3 chambres, salle d'eau et un wc séparé.

De nombreux rangements, double vitrage, cave, stationnement privatif.

\*Honnaires à la charge du vendeur  
Charges annuelles : 2900€  
Pas de procédure en cours

Réf : 891

310 000 € \*



CLASSE ÉNERGIE **G** 150 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **A** 5 KgCO2/m<sup>2</sup>.an

### LA GARDE Appartement • T2 • 48m<sup>2</sup>

Dans une résidence fermée et sécurisée construite en 2007, en rez de chaussée, cet appartement T2, d'environ 48 m<sup>2</sup> est composé d'une pièce de vie lumineuse donnant sur une terrasse exposée Ouest, une cuisine aménagée, cellier, une chambre avec un grand placard, salle de bains et wc séparé.

Secteur recherché, double vitrage, place de stationnement privative.

\*Honnaires à la charge du vendeur  
Copropriété de 27 lots dont 27 lots d'habitation  
Charges annuelles : 1012€  
Pas de procédure en cours

Réf : 868

204 300 € \*

*Propriétaires,  
vous souhaitez vendre votre maison à La Garde ?*

Bonne nouvelle !

**Nous recherchons activement de nouveaux biens**

pour répondre à une forte demande.



**CONTACTEZ-NOUS !**

**nestenn**  
GRUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

ACHAT • VENTE • LOCATION • GESTION • SYNDIC DE COPROPRIETE • ESTIMATION OFFERTE

**NESTENN LA GARDE**

245 Avenue Sadi Carnot  
83130 LA GARDE  
04 94 31 45 01

lagarde@nestenn.com  
immobilier-la-garde.nestenn.com

# LOCATION GESTION

LOUÉ EN MOINS DE 7 JOURS



CLASSE ÉNERGIE **B** 47 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **B** 9 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## LA GARDE Appartement • T2 • 41,30m<sup>2</sup>

Dans une copropriété neuve, fermée et sécurisée, cet appartement de type 2 est parfaitement situé sur la Garde.

Au deuxième étage, il comprend un séjour cuisine donnant sur une terrasse, une chambre avec sa salle d'eau et un WC.

Vous avez également la possibilité de garer 2 véhicules sur les places privées en sous sol.

Réf : 3141

700 €/mois CC \*

LOUÉ EN MOINS DE 7 JOURS



CLASSE ÉNERGIE **B** 47 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **B** 9 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## LA GARDE Appartement • T2 • 41,60m<sup>2</sup>

Au cœur de la ville, proche de tous les commerces utiles et accessibles à pied en quelques minutes, avec seulement 20 appartements dans cette petite résidence neuve sécurisée.

Un appartement type 2 situé au 1er étage avec ascenseur comprenant une pièce de vie avec une jolie cuisine équipée, une terrasse, une chambre avec sa salle d'eau attenante. Deux places de parking.

Réf : 3142

700 €/mois CC \*

## SERVICE LOCATION | GESTION : NESTENN CARQUEIRANNE\*

39 Avenue Général de Gaulle, 83320 CARQUEIRANNE | 04 94 00 19 20 | carqueiranne@nestenn.com

\*En collaboration avec les agences NESTENN HYERES, NESTENN LE PRADET, NESTENN LA CRAU, NESTENN LA GARDE & NESTENN SOLLIES-PONT

A LOUER



CLASSE ÉNERGIE **D** 1423 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **D** 284 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## LA GARDE Appartement • T3 • 56m<sup>2</sup>

Plein centre ville dans une résidence bien tenue et sécurisé. Au 3ème étage sans ascenseur cet appartement T3 se compose : d'une entrée donnant sur un séjour-salon avec une terrasse et une loggia astucieuse faisant office de buanderie, une cuisine indépendante équipée, un dégagement desservant 2 chambres, un espace de rangement, une salle d'eau et un wc.

Une cave privative.

Facilité de parking dans la résidence. Libre de suite

Réf : 3162

895 €/mois CC \*

A LOUER



CLASSE ÉNERGIE **G** 121 KwhEp/m<sup>2</sup>.an  
CLASSE CLIMAT **A** 3 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## LA CRAU Appartement • T2 • 49,34m<sup>2</sup>

Toutes commodités à pieds pour ce joli T2 en duplex situé en dernier étage. Il se compose : d'une entrée sur la pièce de vie avec une cuisine ouverte équipée, un balcon au calme, une chambre attenante au séjour et une salle d'eau.

Un vaste espace en mezzanine vous donne la possibilité de créer une deuxième chambre et un bureau.

Libre de suite.

Réf : 3150

760 €/mois CC \*

*Service*

# **SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

Copropriétaires,  
soyez rassurés,  
**Nestenn est là !**



**NESTENN CARQUEIRANNE**

39 AVENUE GENERAL DE GAULLE, 83320 CARQUEIRANNE - 04 94 00 19 20

**VOTRE CONTACT : Victor JOSEPH - 06 20 62 75 56 - V.JOSEPH@NESTENN.COM**

**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

**VOTRE COURTIER EN FINANCEMENT**

**NOS SERVICES :**  
Prêts immobiliers  
Regroupement de crédits  
Défiscalisation

**NOS CONSEILLERS VOUS PROPOSENT UNE ÉTUDE PERSONNALISÉE SANS ENGAGEMENT :**

Calcul de solvabilité  
Conseil adapté à votre situation  
Meilleures conditions négociées

**CONTACTEZ-NOUS :**

La Financière PACA  
26 avenue Sadi Carnot, 83130 La Garde  
06 19 06 62 07 - 09 83 21 19 40  
Olivier Lachaize : [olachaize@lafinancierepaca.com](mailto:olachaize@lafinancierepaca.com)  
[www.lafinanciere-paca.com](http://www.lafinanciere-paca.com)



**Créateur d'Aventures pour tous,  
Partez en Road-trip en Campervan neuf,  
partout en Europe avec Blacksheep Van Toulon**



LOCATION DE CAMPERVAN

**BLACKSHEEP VAN TOULON, 26 Avenue Sadi Carnot, 83130 La Garde**  
Tel : 06 19 06 62 07 / 09 51 38 88 15 - Mail : [toulon@blacksheep-van.com](mailto:toulon@blacksheep-van.com)  
[www.blacksheep-van.com/reservation/location-van-toulon/](http://www.blacksheep-van.com/reservation/location-van-toulon/)



**Même les yeux fermés,  
on peut y voir plus clair.**

**Le contrat Nestenn,**  
c'est une **vente exclusive**  
plus visible et plus rapide.

Nestenn vous éclaire

**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES



# NOUVELLE 308 HYBRIDE

Unique

PEUGEOT RECOMMANDE **TOTAL** Consommation mixte WLTP<sup>(1)</sup> : 1,1 à 1,2 l/100 km ; Emissions de CO<sub>2</sub> WLTP<sup>(1)</sup> : 24 à 27 g/km.

(1) Ces valeurs peuvent varier en fonction des conditions réelles d'utilisation et de différents facteurs. Plus d'informations auprès de votre point de vente ou sur <https://www.peugeot.fr/marque-et-technologie/wltp.html>. OPEN - Automobile PEUGEOT 552 144 503 RCS Versailles. 210730.

**GEMY**  
AUTOMOBILES

**GEMY HYÈRES**  
Concessionnaire PEUGEOT  
Rue Saint-Joseph  
02 30 21 18 11 - gemy-hyeres.fr

**GEMY LA SEYNE-SUR-MER**  
Concessionnaire PEUGEOT  
905 Av. Estienne d'Orves  
02 30 21 18 11 - gemy-laseyne.fr

**GEMY TOULON**  
Concessionnaire PEUGEOT  
1261 Bd des Armaris  
02 30 21 18 11 - gemy-toulon.fr

Pour les trajets courts, privilégiez la marche ou le vélo. #SeDéplacerMoinsPolluer

A woman and a child are sitting on a bed, playing with pillows. The woman is holding a white pillow high in the air, and the child is holding another white pillow. They are both smiling and appear to be having fun. The room has a large window on the left and a textured wall on the right.

**LES ENVIES** C'EST VOUS,  
LE RESTE C'EST NOUS.

**ENSEMBLE,**

pour réussir votre  
projet en toute  
confiance.

ACHAT • VENTE • GESTION • LOCATION

**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES