



## MAUGUIO proche intermarché Villa 149 m<sup>2</sup> sur terrain de 478m<sup>2</sup> - Piscine

MAUGUIO 34130

**499 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
MAUGUIO

2 Grand' Rue François Mitterrand  
34130 MAUGUIO

04 99 62 62 62

## MAUGUIO proche intermarché Villa 149 m<sup>2</sup> sur terrain de 478m<sup>2</sup> - Piscine

Magnifique villa de plain-pied avec piscine -Bien rare sur Mauguio !

À deux pas du centre-ville, à proximité immédiate d'Intermarché, découvrez cette superbe villa de 149 m<sup>2</sup>, implantée sur un terrain de 475 m<sup>2</sup>.

Vous serez immédiatement séduit par une pièce de vie exceptionnelle de 73 m<sup>2</sup>, avec cuisine ouverte sur le séjour, baignée de lumière et tournée vers l'extérieur, avec un accès direct à la piscine au sel et à sa cuisine d'été ? un espace idéal pour recevoir et profiter pleinement des beaux jours.

Elle se compose de 2 chambres, dont une très spacieuse suite parentale pouvant facilement être reconfigurée pour créer une 3<sup>e</sup> chambre selon vos besoins.

À l'étage, vous bénéficierez de combles déjà aménagés d'environ 62 m<sup>2</sup> avec salle d'eau et wc, propres et climatisés, offrant de beaux volumes supplémentaires (chambres, bureau, salle de jeux).

Côté confort et équipements : climatisation, double vitrage, volets électriques, forage, adoucisseur d'eau, chauffe-eau thermodynamique et panneaux photovoltaïques avec revente d'électricité, offrant un véritable atout économique au quotidien.

Un bien rare dans un secteur recherché, alliant volumes, confort et qualité de vie.  
A visiter sans tarder !

149 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Exposition          | Sud-ouest                |
| Lotissement         | Non                      |
| Nombre étages       | 1                        |
| Bien en copropriété | Non                      |
| Jardin              | Oui                      |
| Année construction  | 1980                     |
| Vis-à-vis           | Non                      |
| Fenêtres            | Aluminium Double Vitrage |
| Assainissement      | Tout à l'égout           |
| Salle(s) de bains   | 1                        |
| Salle(s) d'eau      | 1                        |
| WC                  | 3                        |
| Cuisine             | Américaine Equipée       |
| Exposition Séjour   | Sud                      |
| Type Chauffage      | Individuel               |
| Mécanisme Chauffage | Air pulsé                |

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Mode Chauffage                     | Chauffe-eau thermodynamique |
| Eau chaude                         | Thermodynamique             |
| Etat intérieur                     | Très bon                    |
| Digicode                           | Non                         |
| Piscine                            | Oui                         |
| Sous-sol                           | Non                         |
| Gardien                            | Non                         |
| Diagnostic Energétique             | Oui                         |
| Valeur consommation énergie finale | 38 kWh/m2 par an            |
| Conso Energ                        | 87 kWh/m2 par an            |
| Surface terrain                    | 478 m2                      |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1040€ et 1440€

Photos du bien



