



## Mauguio Hyper-Centre Maison de village T2 en RDC 40 m<sup>2</sup>

MAUGUIO 34130

**159 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
MAUGUIO

2 Grand Rue François Mitterrand  
34130 MAUGUIO

04 99 62 62 62

## Mauguio Hyper-Centre Maison de village T2 en RDC 40 m<sup>2</sup>

MAUGUIO T2 cosy de 41m<sup>2</sup> idéal premier achat ou investissement

Au bas d'une maison de village, facile à vivre, chaleureux et parfaitement optimisé. Ce charmant T2 de 41 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée est celui que vous attendiez.

Dès l'entrée, vous serez séduit par une agréable pièce de vie avec cuisine ouverte, offrant un espace convivial et lumineux. Son agencement intelligent avec rangements permet de profiter pleinement de chaque mètre carré.

L'espace nuit propose une chambre confortable de + de 16 m<sup>2</sup>.

Son ambiance cosy et son optimisation des volumes en font un bien particulièrement agréable à vivre. La pierre apparente et la cuisine moderne ajoutent beaucoup de cachet. Un bien rare sur ce type de surface, parfait pour :

- un premier achat
- un pied-à-terre pratique
- un investissement locatif rentable

Les + qui font la différence :

- Surface idéale et bien agencée
- Atmosphère chaleureuse
- Rez-de-chaussée pratique d'accès
- Bien facile à entretenir, (petite copropriété bénéficiaire 3 lots 120 €/an) un appartement hyper centre confortable et fonctionnel au quotidien.

Proche de l'A9, la gare SNCF Sud de France, l'Aéroport Montpellier-Méditerranée, les plages, Nîmes et Montpellier et tous les commerces Une opportunité à ne pas manquer : ce type de bien part très vite sur

le marché. Contactez-nous rapidement pour une visite.

Nous pratiquons l'inter-agence, amis agents immobilier vous avez le client, nous avons le bien

41 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Lotissement	Non
Distance Train	4 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	1 min
Accès Gare	11 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	3
Charges annuelles (ALUR)	120 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	16.34 m <sup>2</sup>
Jardin	Non
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
Cuisine	Amenagée

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	115.1 kWh/m2 par an
Conso Energ	218 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 860€ et 1180€

---

Photos du bien



