



MAUGUIO Villa d'exception de 190 m² – Vue campagne à perte de vue – 4 chambres + Studio indépendant – Piscine

Mauguio 34130

729 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
MAUGUIO**

2 Grand Rue François Mitterrand
34130 MAUGUIO

04 99 62 62 62

MAUGUIO Villa d'exception de 190 m² – Vue campagne à perte de vue – 4 chambres + Studio indépendant – Piscine

MAUGUIO Dans un environnement privilégié, au calme absolu tout en étant à proximité immédiate des écoles, et des commerces, dans le quartier très prisé de la plaine des sports

Découvrez cette magnifique villa de 190 m² habitables implantée sur un terrain de 450 m² avec une superbe piscine.

Dès l'entrée, vous serez séduit par un superbe séjour cathédrale baigné de lumière, offrant une sensation d'espace exceptionnelle et une vue dégagée sur la campagne.

La maison propose aujourd'hui 4 belles chambres, dont 3 au rez de chaussée (studio indépendant compris) , avec la possibilité d'en créer facilement une 5ème, 2 salles de bains, 3 WC.

Conçue pour un confort optimal en toute saison, elle dispose d'un chauffage au sol, de la climatisation, de menuiseries PVC double vitrage, de moustiquaires et de volets roulants électriques.

À l'extérieur, tout est pensé pour profiter pleinement des beaux jours :

Grande piscine., salon d'été convivial, cabanon technique parfaitement fonctionnel, jardin entièrement clos, facile d'entretien.

Les prestations de qualité, le calme, les volumes généreux, la vue imprenable sur la campagne et la proximité des infrastructures scolaires et sportives font de cette propriété un bien rare sur le secteur. Une villa familiale où il ne reste plus qu'à poser ses valises.

Proche de l'A9, la gare SNCF Sud de France, l'Aéroport Montpellier-Méditerranée, les plages, Nîmes et Montpellier et tous les commerces + :

les atouts :

- 190 m² habitables
- Terrain clos de 450 m²
- Vue campagne exceptionnelle
- Séjour cathédrale
- 4 chambres (5 possibles)
- Studio indépendant
- Chauffage au sol
- Climatisation
- Volets électriques
- Moustiquaires
- Piscine
- Cuisine d'été
- Buanderie

Quartier recherché, proche écoles et commodités. 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

190 m²

6 pièce(s)

5 chambres

1 sdb

1 sde

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	122 kWh\m2 par an
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Climatisation réversible, Pompe à chaleur
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé, Au sol
Année construction	2006
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	3
Accès Bus	2 min

Accès tramway	15 min
Accès Gare	15 min
Accès Ecole	0 min
Distance Train	10.00 km
Distance Commerces	1.00 km
Surface terrain	450 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

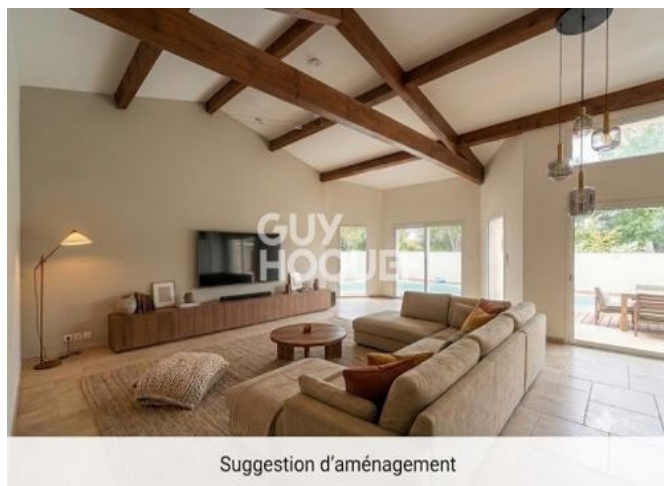
GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2471€ et 2471€ au 01/01/2025

Photos du bien



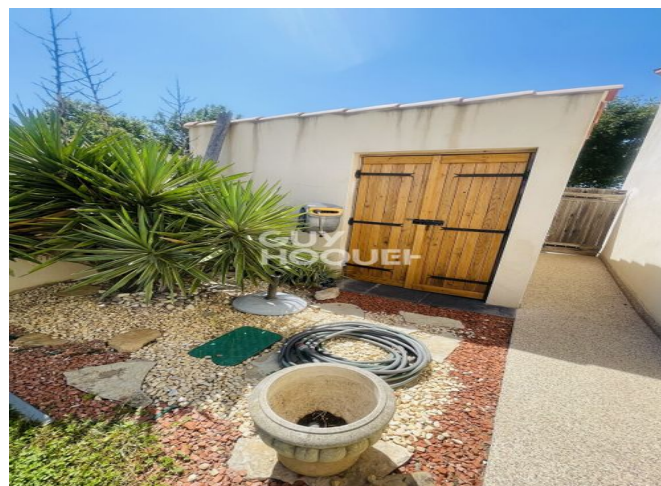
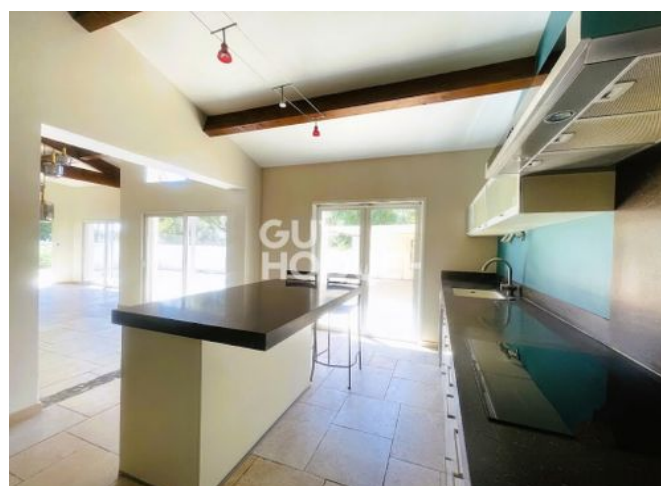
Suggestion d'aménagement



Suggestion d'aménagement



Suggestion d'aménagement





Suggestion d'aménagement

