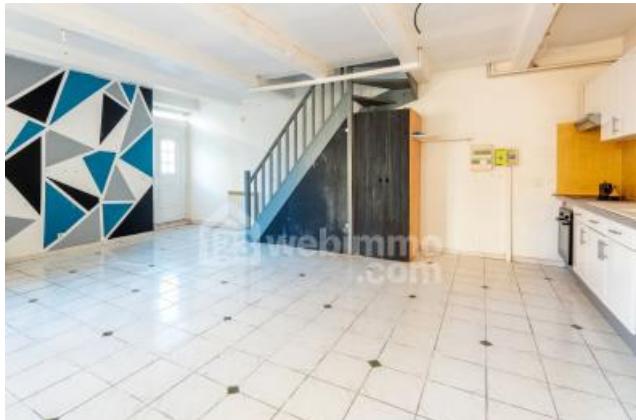


# Maison

Référence : 46604\_34\_363

34490 Thézan-lès-Béziers

123 webimmo.com  
L'ESSENTIEL DE L'IMMOBILIER  
AU MEILLEUR PRIX !



## Bien vendu à 75 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

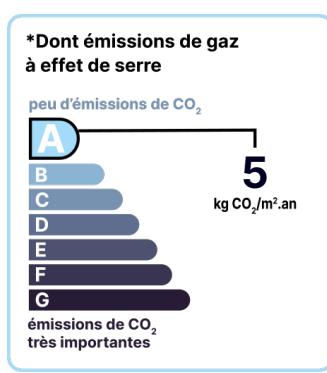
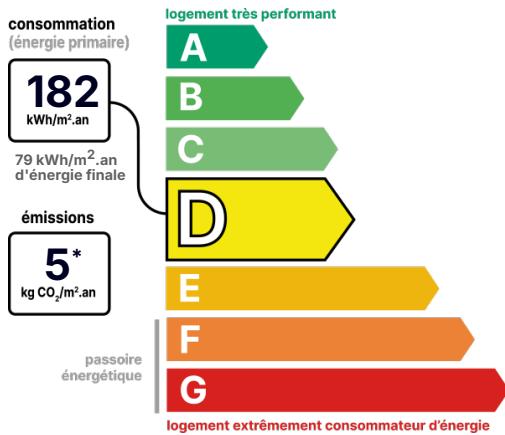
### DESCRIPTION

#### Village prisé 7 mn au nord de Béziers - Maison d'angle 85 m<sup>2</sup>

Thézan-lès-Béziers : un excellent emplacement dans un village viticole prisé pour ses équipements et sa qualité de vie, à 7 minutes de l'entrée de Béziers. CC Super U sur place, collège à 3 km. Pour un achat à petit prix ou investissement locatif à près de 10% brut (pour un loyer de 650 €). La maison en rez-de-chaussée + 1 étage offre une surface au sol de 85 m<sup>2</sup> pour 78 m<sup>2</sup> en loi Carrez : en bas, 1 grand séjour/cuisine de 42 m<sup>2</sup> avec double exposition sud et ouest. Au 1er, deux chambres avec placards intégrés, salle d'eau et WC séparé. Chaque chambre dispose d'une mezzanine de 5 m<sup>2</sup> au sol. Parking sur rue facile. Descriptif plus complet avec légendes sur chaque photo sur le site 123WEBIMMO (Code postal 34490) Les points notables : une excellente opportunité d'investissement locatif pur, un premier achat, ou pour loger ses proches. Taxe foncière 432 €, pas de charges. Prévoir un rafraîchissement global et une salle d'eau à rénover. Exclusivement chez 123WEBIMMO, votre VRAIE agence immobilière en honoraires réduits 3% 2% 1% ! Mention légale « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site georisques.gouv. »

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
26/09/2023

Référence : 46604\_34\_363

## DÉTAILS INTÉRIEUR

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Double vitrage :        | Oui              |
| Année de construction : | 1900             |
| Année de rénovation :   | 2012             |
| Surface habitable :     | 85m <sup>2</sup> |
| Nombre de pièces :      | 3                |
| Exposition :            | SO               |

## SURFACES

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Séjour / Cuisine ouverte : | 42m <sup>2</sup> |
| Chambre 1 :                | 12m <sup>2</sup> |
| Chambre 2 :                | 12m <sup>2</sup> |
| Salle d'eau :              | 4m <sup>2</sup>  |
| WC séparé :                | 2m <sup>2</sup>  |
| Dégagements :              | 5m <sup>2</sup>  |
| Mezzanines :               | 7m <sup>2</sup>  |

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

|           |        |
|-----------|--------|
| Clôture : | Aucune |
|-----------|--------|

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

|                      |
|----------------------|
| Pas de chauffage     |
| Aucune climatisation |

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Taxe foncière :                | 432 € |
| Nb de lots de la copropriété : | 2     |
| Quote-part annuelle :          | 1 €   |

## CONTACT



Agence de Grenoble Est  
Jean DEQUEKER  
0669651230  
jean.dequeker1@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 521589291