



## Bien proposé à 798 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

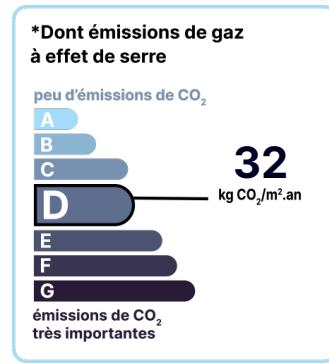
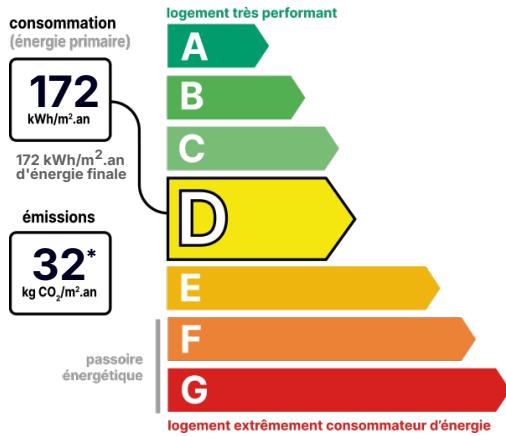
### DESCRIPTION

**I EN EXCLUSIVITE, Vivre en première ligne sur le green... même sans être golfeur ! Une villa de 197m<sup>2</sup> utiles élégante et confortable**  
- EN EXCLUSIVITE, Vivre en première ligne sur le green... même sans être golfeur ! Une villa de 197m<sup>2</sup> utiles élégante et confortable - Vivez pleinement dans un cadre d'exception ! Nichée au cœur d'un environnement calme et verdoyant, cette villa spacieuse et lumineuse vous offre tout le confort nécessaire pour une vie sereine et agréable. Piscine, jardin arboré, vue dégagée sur le golf et prestations de qualité (Plancher chauffant, Climatisation réversible, Adoucisseur, Aspiration centralisée,...), une maison idéale pour profiter pleinement de votre temps libre. Si vous êtes golfeur, vivez votre passion au quotidien ! Imaginez-vous vous réveiller avec une vue panoramique sur le parcours, savourer votre café sur une terrasse ensoleillée face au green, et profiter d'une maison d'architecte alliant élégance, modernité et confort absolu. Vivre en première ligne sur le green... même sans être golfeur ! Une maison qui pourrait bien changer votre quotidien Et si votre futur lieu de vie vous offrait un cadre de sérénité absolue, une vue dégagée sans vis-à-vis, et... la possibilité de découvrir un nouveau loisir, à votre rythme ? Située en première ligne sur le golf, cette belle maison conjugue le calme, la verdure et une qualité de vie rare. Ici, pas besoin d'être golfeur pour tomber amoureux du lieu : \* Une vue imprenable sur le fairway, changeante au fil des heures et des saisons \* Un voisinage discret et respectueux \* Un environnement préservé, entretenu toute l'année \* Un accès direct au parcours, si l'envie vous prend de tester un club un jour... Découvrez cette magnifique maison d'architecte Caractéristiques principales : - Surface habitable : 178 m<sup>2</sup> + 19 m<sup>2</sup> de véranda vue sur la piscine et le parcours de Golf - Surface terrain : 676 m<sup>2</sup> paysagé - Piscine : 9,5 m x 4 m - Terrasses : 45 m<sup>2</sup> offrant une vue dégagée sur le golf Description intérieure : \* Rez-de-chaussée : - Un vaste séjour/salon lumineux, - Une cuisine ouverte entièrement équipée, - Espace bien-être d'environ 20m<sup>2</sup> fermé avec baies vitrées offrant une vue panoramique sur le jardin, la piscine et le parcours de golf, non comptabilisé dans la surface habitable, - Une suite parentale comprenant une salle de bain avec douche, un dressing et une chambre, - Un WC séparé avec lave-mains, - Un grand placard de rangement. \* À l'étage : - Deux belles chambres, dont une avec une terrasse privée vue sur le golf, - Une salle de douche avec WC. \* Sous-sol (R-1) : - Un cellier, - Un grand garage, - Un grand garage, - Une chaufferie, - Un local technique pour la piscine, - Une cave avec accès au vide sanitaire sous toute la maison. Atout supplémentaire : Un appartement indépendant de type T2, avec une entrée séparée, comprenant : - Une cuisine ouverte, - Un séjour spacieux, - Une salle de douche, - Une mezzanine, idéale pour un espace nuit ou bureau. Les plus de cette propriété : \* Emplacement privilégié en bordure du golf, \* Beaux volumes et architecture moderne, \* Environnement calme et verdoyant, \* Idéal pour une résidence principale, secondaire ou investissement locatif. Ne manquez pas cette opportunité unique de vivre dans un cadre idyllique, alliant confort et élégance à quelques minutes de

Montpellier. Prix de vente : 798 500€ Frais d'agence compris \_\_\_\_\_ - Contact & Informations - Votre conseiller immobilier : Bruno VEILLON - 07 67 22 51 56 - bruno.veillon@123webimmo.com - Photos et visite virtuelle sur demande - Ne manquez pas cette opportunité, contactez-moi dès aujourd'hui pour plus d'informations ou une visite ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

## POINTS CLÉS

Alarme, Cave, Clim, Cuisine équipée, Double vitrage, Garage, Jardin, Lumineux, 3 Chambres + 1 appartement de 30m<sup>2</sup>

## CONTACT



Agence de Montpellier Est  
Bruno VEILLON  
07 67 22 51 56  
[bruno.veillon@123webimmo.com](mailto:bruno.veillon@123webimmo.com)

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	<b>2000</b>
Surface habitable :	<b>178m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>5</b>
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>676m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	<b>9</b>

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	<b>Oui</b>
Numéro de place extérieure :	<b>1</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	<b>Gaz naturel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Plancher chauffant</b>
Climatisation réversible :	Oui
Pièces climatisées :	<b>4</b>

## SURFACES

Séjour / Salon / Cuisine :	<b>59m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>9.1m<sup>2</sup></b>
WC + Vestiaire :	<b>2.4m<sup>2</sup></b>
SAS :	<b>2.45m<sup>2</sup></b>
Suite parentale dressing :	<b>3.65m<sup>2</sup></b>
Suite parentale salle de bain :	<b>7m<sup>2</sup></b>
Suite parentale chambre 1:	<b>12.6m<sup>2</sup></b>
Dégagement étage :	<b>7.5m<sup>2</sup></b>
Salle douche et wc étage :	<b>4.6m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 étage + Placard :	<b>14.1m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 étage + Placard :	<b>14.3m<sup>2</sup></b>
Appartement séjour/cuisine :	<b>16.9m<sup>2</sup></b>
Appartement salle douche et wc :	<b>3m<sup>2</sup></b>
Appartement chambre mezzanine :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>10.1m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Local technique :	<b>4.8m<sup>2</sup></b>
Chaufferie :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Espace bien-être fermé avec baies vitrées offrant une vue panoramique sur le jardin, la piscine et le parcours de golf :	<b>20m<sup>2</sup></b>
Piscine :	<b>38m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>33m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**2 703 €**

## CONTACT

---



Agence de Montpellier Est  
**Bruno VEILLON**  
07 67 22 51 56  
[bruno.veillon@123webimmo.com](mailto:bruno.veillon@123webimmo.com)