



## Bien proposé à 539 900 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### Maison 140 m<sup>2</sup> pour investisseur, bureau ou premier achat – Vendargues (34)

Imaginez travailler dans un bureau lumineux donnant sur un jardin verdoyant, ... Cette maison vous offre un cadre de vie et de travail parfait, alliant confort, sérénité et efficacité. Optimisez votre bien-être professionnel et personnel dès aujourd'hui ! Villa de 140 m<sup>2</sup> pensée pour les acheteurs souhaitant vivre dans un village agréable et proche des commerces. Avec 53 m<sup>2</sup> dédiés à la location ou un bureau et 87 m<sup>2</sup> pour habiter, ce bien à Vendargues est l'investissement parfait pour allier vie personnelle et financière. Vous souhaitez profiter des 140m<sup>2</sup>, aucun problème le bas et le haut sont reliés par un escalier. Caractéristiques principales : • Emplacement central au cœur du village de Vendargues, assurant une vie paisible. • Grand Garage • Jardin Piscinable • Proche des transports en commun, des commerces locaux et des établissements scolaires. • Cette maison est composée d' un appartement au rdc qui peut permettre un revenu locatif ou compléter l'espace habitable de l'étage Cette villa offre une multitude de possibilités pour personnaliser votre espace de vie. Le jardin spacieux constitue un véritable atout, vous permettant de créer votre havre de paix en plein air. Située dans un environnement particulièrement recherché, cette propriété bénéficie d'un emplacement privilégié à seulement quelques minutes du Golf de Massane, l'un des plus beaux parcours de la région, apprécié des amateurs comme des professionnels. Les familles seront séduites par la proximité de l'École Internationale de Baillargues, reconnue pour la qualité de son enseignement, ainsi que par les établissements scolaires, commerces et services accessibles rapidement. La gare TER, l'autoroute A9, l'aéroport Montpellier Méditerranée et les plages sont à quelques minutes, offrant un cadre de vie alliant tranquillité, confort et excellente accessibilité. Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir une villa au cœur de Vendargues. \* Prix : 539 900 € (honoraires inclus) \_\_\_\_\_ \*

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>

État général : À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE) :  
191



Gaz à effet de serre (GES) : 44



Date de réalisation du DPE :  
10/08/2020

## POINTS CLÉS

4 Chambres, Cheminée, Garage, Jardin,  
Parking, Orientation

## CONTACT



Agence de Montpellier Est  
Bruno VEILLON  
07 67 22 51 56  
bruno.veillon@123webimmo.com

Référence : 59500\_34\_160

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	140m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau

Aucune climatisation

## SURFACES

Chambre :	11m <sup>2</sup>
Chambre :	13m <sup>2</sup>
Cuisine :	19m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
Salle de douche :	6m <sup>2</sup>
Couloir :	2m <sup>2</sup>
Chambre :	12m <sup>2</sup>
Chambre :	13m <sup>2</sup>
Séjour :	21m <sup>2</sup>
Salon :	12m <sup>2</sup>
Cuisine :	11m <sup>2</sup>
Salle de bain :	4m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Couloir :	9m <sup>2</sup>
Hall/Entrée :	4m <sup>2</sup>
Chaufferie :	6m <sup>2</sup>
Garage :	38m <sup>2</sup>
Terrasse :	10m <sup>2</sup>
Véranda :	14m <sup>2</sup>
Dépendance :	10m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	604m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 600 €**

## CONTACT

---



**Agence de Montpellier Est**

**Bruno VEILLON**

**07 67 22 51 56**

**[bruno.veillon@123webimmo.com](mailto:bruno.veillon@123webimmo.com)**