



## Maison T3 au coeur de Mauguio

MAUGUIO 34130

**239 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LATTES**

6 rue des Consuls  
34970 LATTES

**04 99 92 09 88**

## Maison T3 au coeur de Mauguio

Charmante Maison de Village Rénovée à Mauguio ? Emplacement Idéal et Potentiel Locatif  
Située au coeur de Mauguio, charmant village vivant et dynamique à seulement 8 km de la côte méditerranéenne et à proximité immédiate de Montpellier, cette maison de 56 m<sup>2</sup> entièrement rénovée vous séduira par son caractère et son environnement.

Nichée dans un quartier paisible, cette maison de village a été rénovée avec goût. Elle se compose de deux chambres, d'une cuisine américaine aménagée et d'une salle d'eau moderne. Sa situation au coeur du village offre un accès immédiat à toutes les commodités : commerces, restaurants, écoles, et services. Que ce soit pour une résidence principale ou pour un projet locatif, ce bien offre un potentiel certain.

Un village vivant et toutes commodités à proximité :

Mauguio est un village très dynamique où vous trouverez tout ce dont vous avez besoin à quelques pas : écoles maternelles, élémentaires, collège, crèches, ainsi que des boulangeries, boucheries, épiceries et un bureau de poste. Le secteur bénéficie également d'un excellent accès aux transports, avec plusieurs gares à moins de 10 minutes en voiture, ainsi que des accès rapides à l'autoroute A709, à la nationale N113 et à l'aéroport Montpellier-Méditerranée, situé à seulement 6 km.

Potentiel locatif intéressant :

Grâce à sa localisation idéale et sa rénovation complète, cette maison est parfaite pour un investissement locatif. Son charme et son calme en font une option prisée pour les locations saisonnières ou à l'année, notamment en raison de la proximité avec Montpellier et la côte méditerranéenne.

Informations pratiques :

Concernant la performance énergétique, la maison est classée D (247 kWh/m<sup>2</sup>/an) et la classe climatique est B (8 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an), avec des dépenses annuelles d'énergie estimées entre 1 020 € et 1 420 €.

Vous souhaitez plus d'informations ? Contactez-moi au 06.42.27.53.65 pour organiser une visite et découvrir cette maison de village pleine de charme.

56 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Bien en copropriété | Non                 |
| Jardin              | Non                 |
| Année construction  | 1900                |
| Neuf - Ancien       | Récent              |
| Vis-à-vis           | Non                 |
| Fenêtres            | PVC Double Vitrage  |
| Salle(s) d'eau      | 1                   |
| WC                  | 1                   |
| Cuisine             | Américaine Amenagée |
| Type Chauffage      | Individuel          |
| Mécanisme Chauffage | Radiateur           |
| Mode Chauffage      | Electrique          |
| Eau chaude          | Ballon électrique   |
| Etat intérieur      | Rénové              |
| Digicode            | Non                 |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Piscine                | Non               |
| Accès handicapés       | Non               |
| Sous-sol               | Non               |
| Gardien                | Non               |
| Diagnostic Energétique | Oui               |
| Conso Energ            | 247 kWh/m2 par an |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



