



## Bien vendu à 349 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

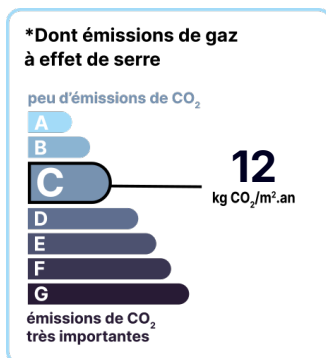
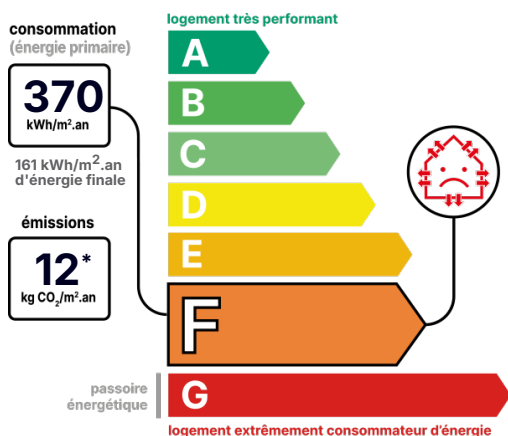
### DESCRIPTION

**Marseillan-Ville - Emplacement très recherché : villa non mitoyenne de 4 pièces et 118 m<sup>2</sup>, sur terrain 317 m<sup>2</sup>. Garage 30 m<sup>2</sup>.**

En co-exclusivité chez 123WEBIMMO, votre VRAIE agence immobilière en honoraires réduits 3% 2% 1% ! À 10 minutes d'Agde et du TGV, Sète et Montpellier à 30/45 minutes, la commune très prisée de Marseillan présente de nombreux atouts. À deux pas du centre-ville : marché, collège, supermarchés, commerces, restaurants et toutes commodités sont accessibles à pied, ainsi que le port ouvert sur le magnifique Étang de Thau. Marseillan-Plage à vélo en moins de 20 minutes par la voie cyclable au bord du Bassin. Cette villa indépendante de 1988 est solidement bâtie en traditionnel sur une parcelle hors lotissement. Séjour et cuisine en 1er niveau au sud peuvent être réunis en L autour de la terrasse abritée. En bon état d'entretien, vous pourrez actualiser quelques éléments de décoration pour personnaliser à votre goût. Le grand garage est un atout supplémentaire. Notre avis : - Un emplacement idéal au bord du centre-ville - Possibilité de deux logements distincts - Visitez à distance grâce à notre visite virtuelle à 360° ! 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 :  
**19/06/2023**

## POINTS CLÉS

En bon état d'entretien, Séjour et cuisine au sud sur terrasse dominante, Garage 30 m<sup>2</sup>, Étang, marché et tous commerces accessibles à pied, Surface habitable 118 m<sup>2</sup>

## CONTACT



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

Référence : 46100\_34\_363

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction : **1988**  
Surface habitable : **118m<sup>2</sup>**  
Nombre de pièces : **4**  
Exposition : **S**

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : **317m<sup>2</sup>**  
Clôture : **Totale**

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking : **Oui**

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

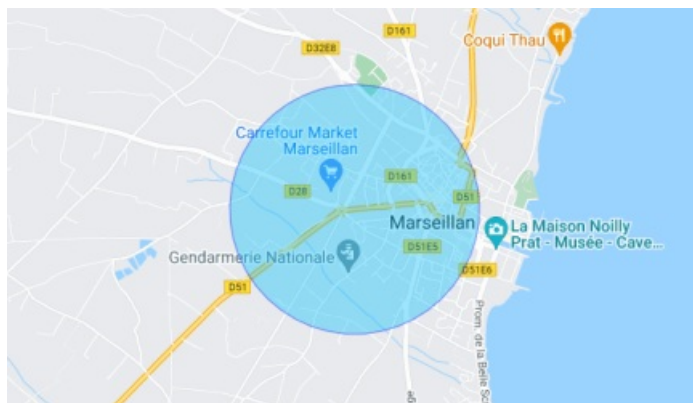
Type de chauffage : **Individuel**

Aucune climatisation

## SURFACES

Séjour : **25m<sup>2</sup>**  
Cuisine décloisonnable : **12m<sup>2</sup>**  
Chambre 1 : **15m<sup>2</sup>**  
Salle de bain avec bain et douche : **12m<sup>2</sup>**  
WC séparé : **2m<sup>2</sup>**  
Chambre 2 : **13m<sup>2</sup>**  
Chambre 3 : **11m<sup>2</sup>**  
Salle d'eau et wc : **4m<sup>2</sup>**  
Terrasse couverte : **12m<sup>2</sup>**  
Garage : **30m<sup>2</sup>**

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **2 000 €**

## CONTACT



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