

Élégante villa de 4 chambres , bordure de village, piscine, terrasse et belle vue dégagée sur les vignes



INFORMATION

Ville:	Cébazan
Département:	Hérault
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	130 m2
Terrain:	1000 m2

RÉSUMÉ

À la lisière de Cébazan, charmant village viticole avec boulangerie et restaurant, cette villa de 130 m² construite en 2004 offre confort et douceur de vivre méditerranéenne. Située en bordure de village, elle bénéficie d'une belle vue dégagée sur les vignes et d'un jardin orienté sud/sud-ouest avec piscine traditionnelle et terrasse ombragée.

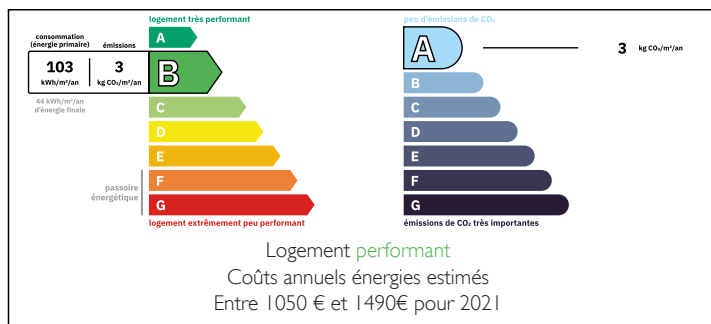
La maison dispose d'une grande pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte, de 4 chambres spacieuses, d'une salle de bain avec baignoire et douche, et d'un garage.

Excellente performance énergétique (B-A), chauffage et climatisation par pompe à chaleur air/air (2019) et convecteurs électriques.

À 8 min de Saint-Chinian, 35 min des plages, 25 min de Béziers, 35 min de Narbonne, 36 min de l'aéroport Béziers Cap d'Agde, 1h11 de Montpellier, 1h09 de Carcassonne et 1h18 de Perpignan.



DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1200 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Dans un environnement paisible, à la lisière du charmant village viticole de Cébazan, cette villa de 130 m², construite en 2004, allie confort moderne et douceur de vivre méditerranéenne. Située en bordure de village, avec une vue dégagée sur les vignes, elle offre un cadre idéal pour une résidence principale ou une maison de vacances, à seulement 25 minutes de Béziers, 35 minutes des plages, 35 minutes de Narbonne et 8 minutes de Saint-Chinian.

Dès l'entrée, on est séduit par la luminosité de la vaste pièce de vie, prolongée par une cuisine ouverte et conviviale. Les grandes baies vitrées laissent entrer la lumière du sud et s'ouvrent sur le jardin orienté sud/sud-ouest, baigné de soleil toute la journée. La terrasse ombragée et la piscine traditionnelle avec cascade invitent à la détente, entourées d'une végétation méditerranéenne luxuriante : oliviers, palmiers et massifs fleuris.

La maison dispose de quatre chambres spacieuses et d'une salle de bain équipée d'une baignoire et d'une douche, ainsi que d'un garage et de places de stationnement faciles.

Sur le plan technique, le bien est classé B-A au DPE et dispose d'un système de chauffage et de climatisation performant avec climatisation réversible, pompe à chaleur air/air installée en 2019 et convecteurs électriques à effet joule.

Le village offre une boulangerie et un restaurant, et les sentiers alentour invitent aux promenades dans les vignes.

Distances :

- Aéroport Béziers Cap d'Agde – 36 min
- Aéroport Montpellier – 1 h 11 min
- Aéroport Carcassonne – 1 h 09 min
- Aéroport...