

**Visite du bien : 840885**

**Localisation : Saint-Geniès-de-Fontedit Ville proche : Béziers à 15 Km**  
**Autoroute : A 9 Aéroport : 15 Km**

**Une jolie villa traditionnelle de 177,32 m<sup>2</sup> composée de 2 logements indépendants !**

Dans un quartier calme et résidentiel, nous vous proposons de découvrir cette jolie villa traditionnelle d'une surface habitable de 177,32 m<sup>2</sup>. Elle est composée de 2 logements indépendants et sera idéale pour un regroupement familial ou pour un rendement locatif. Le portail automatique s'ouvre devant nous dévoilant une aire de stationnement et un grand garage de 30 m<sup>2</sup> pour 2 voitures. Son terrain de 470 m<sup>2</sup> est plat, arboré et entièrement clos. La piscine de 7,30 par 3,70 et d'une profondeur de 120 cm sera la bienvenue lors des belles journées d'été, un Pool-house aménagé, un abri de jardin pour les bricoleurs, il y a même un barbecue pour de bonnes grillades ! Cette villa propose de plain-pied pour plus de facilité, une première habitation d'une surface habitable de 90 m<sup>2</sup> : Une entrée, une cuisine indépendante entièrement équipée, une pièce de vie, une belle véranda inondée de lumière, 2 grandes chambres, une salle de bain puis les toilettes. Au niveau supérieur, vous découvrirez un second logement de 90 m<sup>2</sup> également. Il dévoile un séjour et salon, une cuisine ouverte et équipée, une grande véranda avec vue sur le jardin, 2 chambres (une 3ème chambre est facilement réalisable) une salle de bain puis les toilettes. Pour les 2 habitations, le chauffage central est assuré par une chaudière au gaz de ville, une climatisation réversible est présente, toutes les ouvertures sont en double vitrage en bois et Aluminium pour les vérandas avec des volets roulants électrique, c'est une maison facile à vivre, à venir découvrir rapidement !

**Type de bien : Villa Nombre de chambres : 4**

**Surface habitable : 177 M<sup>2</sup> Piscine : Oui Véranda : Oui**

**Surface du terrain : 470 M<sup>2</sup> Garage : Oui Terrasse : Oui**

**Prix de vente : 330 000 Euros**



**De plain pied :  
Une première habitation de 90 m<sup>2</sup>**

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Entrée</b>          | <b>1</b>                                   |
| <b>Cuisine</b>         | <b>1</b><br><b>Indépendante et équipée</b> |
| <b>Séjour et salon</b> | <b>Une pièce de vie lumineuse</b>          |
| <b>Véranda</b>         | <b>Oui</b>                                 |
| <b>Chambres</b>        | <b>2</b><br><b>(2 grandes chambres)</b>    |
| <b>Salle de bains</b>  | <b>1</b><br><b>Aménagée</b>                |
| <b>WC</b>              | <b>1</b>                                   |

**Au niveau supérieur :  
Un second logement de 90 m<sup>2</sup>**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Entrée</b>          | <b>1</b>  |
| <b>Cuisine</b>         | <b>1</b><br><b>Ouverte et équipée</b>                           |
| <b>Séjour et salon</b> | <b>Un salon et séjour</b>                                       |
| <b>Véranda</b>         | <b>Oui</b><br><b>Avec vue sur le jardin</b>                     |
| <b>Chambres</b>        | <b>2</b><br><b>(Une 3ème chambre est facilement réalisable)</b> |
| <b>Salle de bains</b>  | <b>1</b><br><b>Aménagée</b>                                     |
| <b>WC</b>              | <b>1</b>  |

## Détails du bien

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Exposition</b>          | <b>Sud<br/>(Du soleil du levant au couchant)</b>  |
| <b>Structure du bien</b>   | <b>Traditionnelle</b>   |
| <b>Chauffage</b>           | <b>Chauffage central au gaz de ville</b>  |
| <b>Couverture</b>          | <b>Tuiles mécaniques de style Provençal</b>   |
| <b>Ouvertures</b>          | <b>Double vitrage en bois<br/>Aluminium pour les vérandas</b>   |
| <b>Garage</b>              | <b>Oui, de 30 m<sup>2</sup> pour 2 voitures</b>   |
| <b>Abri de jardin</b>      | <b>Oui</b>  |
| <b>Piscine</b>             | <b>Piscine de 7,30 par 3,70, profondeur 120 cm<br/>(Avec Pool-house aménagé)</b>  |
| <b>Portail automatique</b> | <b>Oui</b>  |
| <b>Observations</b>        | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Climatisation réversible dans les 2 appartements</b></li><li>• <b>Il y a même un barbecue pour de bonnes grillades !</b></li></ul> |

## Commodités & environnement

### Commerces

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| <b>Epicerie :</b>    | <b>Au village</b> |
| <b>Supermarché :</b> | <b>Au village</b> |
| <b>Hypermarché :</b> | <b>Bédarieux</b>  |
| <b>Boulangerie</b>   | <b>Au village</b> |

### Transports

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| <b>Aéroport :</b>   | <b>Béziers</b>   |
| <b>Gare SCNF :</b>  | <b>Béziers</b>   |
| <b>Bus / Cars :</b> | <b>Sur Place</b> |
| <b>Autoroute :</b>  | <b>A 9</b>       |

### Services médicaux

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Médecin :</b>   | <b>Sur Place</b> |
| <b>Pharmacie :</b> | <b>10 Min</b>    |
| <b>Dentiste :</b>  | <b>10 Min</b>    |
| <b>Hôpital :</b>   | <b>Béziers</b>   |

### Écoles

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| <b>Garderie, crèches :</b> | <b>10 Min</b>    |
| <b>Maternelles :</b>       | <b>Sur Place</b> |
| <b>Primaires :</b>         | <b>Sur Place</b> |
| <b>Collège :</b>           | <b>10 Min</b>    |
| <b>Lycée :</b>             | <b>10 Min</b>    |

## Loisirs et activités

- **C'est un petit village dynamique de l'arrière-pays biterrois situé entre mer et montagne avec tous les commerces sur place**
- **A une demi-heure des plages (Valras, Cap d'Agde), à la limite du Parc Naturel régional du Haut Languedoc (Lamalou-les-Bains) et à quinze kilomètres des autoroutes A75 et A9, ce petit coin d'Occitanie propose une douceur de vivre, de convivialité et de partage**

## Localisation & plan

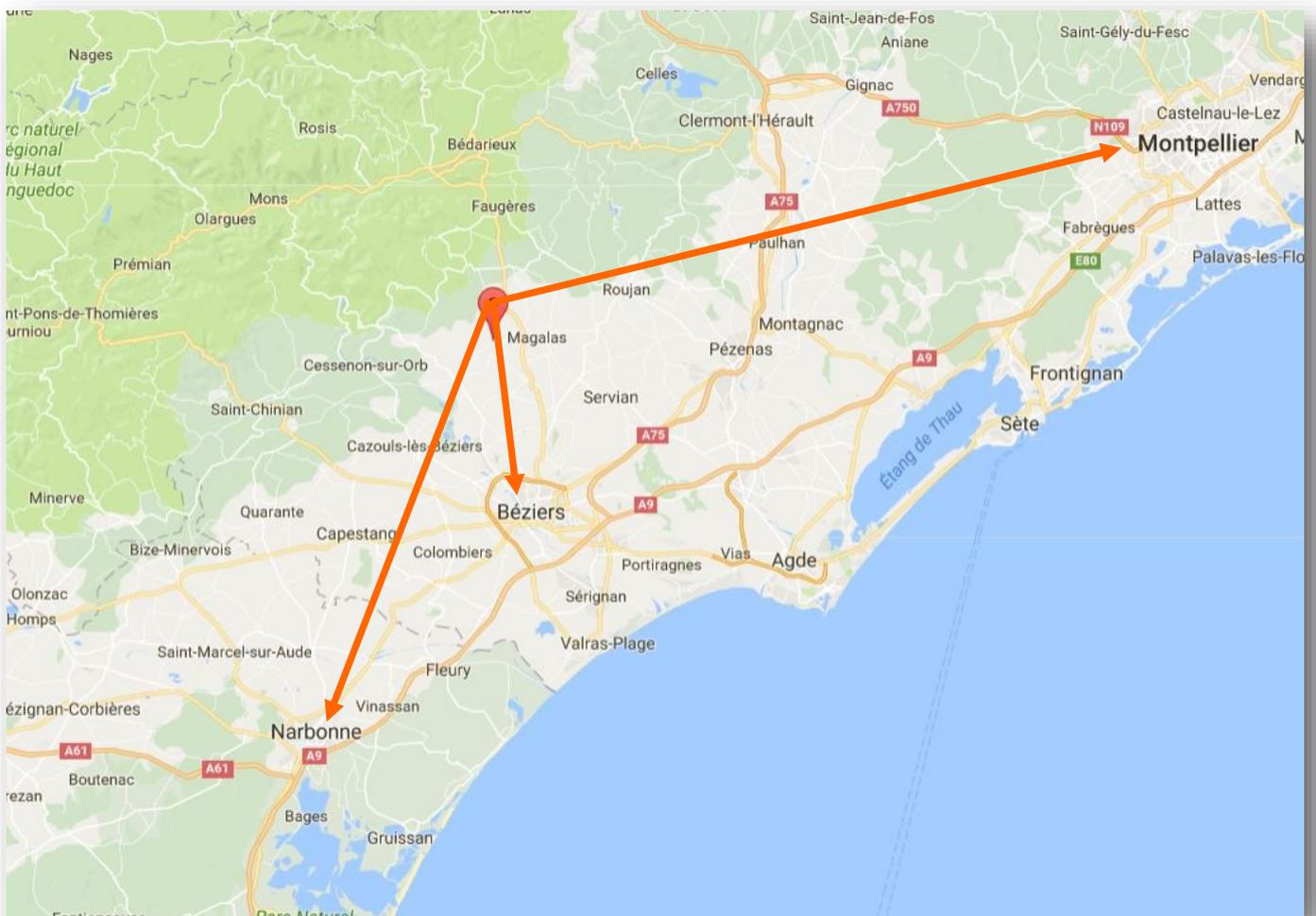
**15 km de Béziers**

**50 km de Narbonne**

**80 km de Montpellier**

**30 km de Valras Plage**

**A une demi-heure des plages !**



## Vue satellite

**20 Min de Béziers**

**45 Min de Narbonne**

**55 Min de Montpellier**

**30 Min de Valras Plage**





**Dans un quartier calme et résidentiel**  
**Une villa traditionnelle d'une surface habitable de 177,32 m<sup>2</sup>**  
**Un portail automatique et un garage de 30 m<sup>2</sup> pour 2 voitures**





**Son terrain de 470 m<sup>2</sup> est plat, arboré et entièrement clos  
Il y a même un barbecue pour de bonnes grillades !**





**Une piscine de 7,30 par 3,70 et d'une profondeur de 120 cm  
Elle sera la bienvenue lors des belles journées d'été  
Un Pool-house aménagé et un abri de jardin pour les bricoleurs**



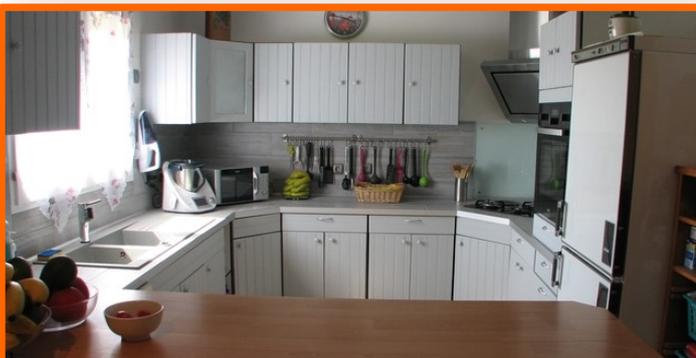


**Cette villa propose de plain-pied pour plus de facilité :  
Une première habitation d'une surface habitable de 90 m<sup>2</sup>  
2 grandes chambres, cuisine équipée, un salon et une belle véranda**





**Au niveau supérieur, vous découvrirez un second logement de 90 m<sup>2</sup>  
Il dévoile un séjour et salon, une cuisine ouverte et équipée  
Une grande véranda avec vue sur le jardin et 2 chambres**





**Le chauffage central est assuré par une chaudière au gaz de ville  
Une climatisation réversible est présente pour les 2 logements  
Idéale pour un regroupement familial ou pour un rendement locatif**





**Encore quelques photos ?**





**Juste pour le plaisir !**



## **En savoir plus sur la Région?**

### **Informations sur la commune :**

<http://communedesaintgenièsd.apps-1and1.net/>

### **Informations sur Wikipédia**

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Geni%C3%A8s-de-Fontedit>

### **Informations sur la région :**

<http://www.herault-tourisme.com/accueil-1-1.html>

