



## Vente d'une maison T5 avec dépendance à LATTES

LATTES 34970

**696 800 € \***

\* 696 800 € honoraires inclus

670 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET LATTES**

6 rue des Consuls  
34970 LATTES

**04 99 92 09 88**

## Vente d'une maison T5 avec dépendance à LATTES

MAISON 5 PIÈCES + T2 INDÉPENDANT - EXCELLENT ÉTAT GÉNÉRAL

Votre agence Guy Hoquet Lattes a le plaisir de vous présenter cette maison avec dépendance, située dans un quartier très prisé de Lattes Boirargues, au calme et à proximité immédiate de toutes les commodités.

Édifiée sur une parcelle de 450 m<sup>2</sup>, cette propriété offre une superficie totale habitable de 175 m<sup>2</sup>, comprenant une maison principale de type F5 de 129 m<sup>2</sup> et un T2 indépendant de 46 m<sup>2</sup> avec jardin.

La maison principale se compose de :

Au rez-de-chaussée : Un hall d'entrée, un vaste séjour lumineux de 34 m<sup>2</sup> ouvrant sur le jardin, une cuisine séparée de 13 m<sup>2</sup>, un cellier et un WC.

À l'étage : Quatre chambres confortables (de 11 m<sup>2</sup> à 13,5 m<sup>2</sup>), une grande salle de bain, une salle d'eau et des WC séparés.

La maison bénéficie d'un chauffage au gaz, de menuiseries en PVC double vitrage et de volets roulants.

À l'extérieur, vous profiterez d'un agréable jardin avec terrasse et d'un grand garage, idéal pour le stationnement ou le stockage.

Le T2 indépendant de 46 m<sup>2</sup> comprend :

Un séjour avec cuisine ouverte de 20 m<sup>2</sup>, un grand cellier, une chambre de 11 m<sup>2</sup>, une salle de bain, ainsi qu'un espace extérieur privatif avec un cabanon. Le T2 est actuellement loué 794 € CC, avec un bail en cours depuis le 20/08/2018.

Le diagnostic énergétique du T2 est différent de celui de la maison principale :

Classe énergie : D (234 kWh/m<sup>2</sup> par an pour l'énergie primaire)

Classe GES : B (7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).

Les atouts de ce bien :

Un emplacement de premier choix dans un quartier calme et recherché.

Une maison en bon état général avec des volumes généreux.

Un revenu locatif stable grâce à la location du T2.

Des possibilités d'extension : vous pourriez agrandir la maison en intégrant le T2 et créer une vaste suite parentale au rez-de-chaussée, ou agrandir le séjour.

Un bien à fort potentiel, à visiter sans tarder !

Cette maison est idéale pour une famille souhaitant bénéficier d'un cadre de vie agréable ou pour un investisseur recherchant un revenu locatif sécurisé.

Située à Lattes, plusieurs écoles (primaires et lycées) se trouvent à moins de 10 minutes, ainsi que de nombreux restaurants et commodités à proximité. L'aéroport Montpellier-Méditerranée est à seulement 4 km.

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez votre agence Guy Hoquet LATTES ou votre conseillère Charlotte Pansier au 06 37 62 71 40 .

Le prix de vente de la maison est de 696 800 € , frais d'agence inclus ( honoraires à la charge de l'acquéreur : 4% ).

175 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5  
chambres

2 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Lotissement         | Oui            |
| Nombre étages       | 1              |
| Bien en copropriété | Non            |
| Jardin              | Oui            |
| Année construction  | 1999           |
| Neuf - Ancien       | Ancien         |
| Assainissement      | Tout à l'égout |
| Salle(s) de bains   | 2              |
| Salle(s) d'eau      | 1              |

---

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| WC                     | 3                 |
| Cuisine                | Aménagée/équipée  |
| Type Chauffage         | Individuel        |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur         |
| Mode Chauffage         | Gaz               |
| Eau chaude             | Gaz               |
| Etat intérieur         | Bon               |
| Diagnostic Energétique | Oui               |
| Conso Energ            | 234 kWh/m2 par an |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

Photos du bien



