

YOHAN BRAS · IMMOBILIER

VIAS · HÉRAULT · EXCLUSIVITÉ

# L'espace change tout.

266 m<sup>2</sup> habitables · parc 10 700 m<sup>2</sup> · piscine chauffée · pool-house

1 495 000 €

## LA PROPRIÉTÉ

# Un lieu pensé pour vivre et recevoir largement.

Au cœur d'un parc de plus d'un hectare, la propriété associe volumes généreux, intimité et art de vivre méditerranéen, à quelques minutes du littoral.

266 m<sup>2</sup>

HABITABLES

10 700 m<sup>2</sup>

PARC

5

CHAMBRES

≈ 94 m<sup>2</sup>

PIÈCE DE VIE

≈ 51 m<sup>2</sup>

POOL-HOUSE

≈ 180 m<sup>2</sup>

ANNEXES



## 01 • LA PROPRIÉTÉ

# L'équilibre entre espace et intimité.

La maison développe environ 266 m<sup>2</sup> habitables et s'ouvre largement vers le parc, les terrasses et la piscine. Cinq chambres et d'importantes annexes permettent d'accueillir famille, invités, véhicules ou projets personnels.



## 02 • LES EXTÉRIEURS

# La piscine, prolongement du parc.

Piscine chauffée 12 × 6 m, spa intégré et pool-house d'environ 51 m<sup>2</sup> composent un espace extérieur conçu pour vivre et recevoir à l'abri des regards.



### 03 • LES ESPACES DE VIE

## De la lumière, du matin au soir.

La pièce de vie d'environ 94 m<sup>2</sup> réunit séjour, salle à manger et cuisine dans une circulation fluide. Les baies prolongent naturellement les espaces vers les terrasses et la piscine.

# La Méditerranée à portée de main.

|      |            |
|------|------------|
| Vias | env. 5 min |
|------|------------|

---

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Aéroport Béziers Cap d'Agde | env. 8-10 min |
|-----------------------------|---------------|

---

|      |                |
|------|----------------|
| Agde | env. 10-12 min |
|------|----------------|

---

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Plages du Grau d'Agde | env. 15 min |
|-----------------------|-------------|

---

|         |             |
|---------|-------------|
| Béziers | env. 20 min |
|---------|-------------|

---

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Gare de Béziers | env. 20-25 min |
|-----------------|----------------|

---

# Des informations accessibles et lisibles

Le DPE et l'ERP sont disponibles dans une version publique anonymisée. Le dossier réglementaire complet est remis selon les obligations applicables.

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| DPE           | B · 98 kWh/m²/an                |
| GES           | A · 3 kg CO <sub>2</sub> /m²/an |
| COÛTS ÉNERGIE | 1 110 à 1 560 € / an            |
| PRIX          | 1 495 000 €                     |

Honoraires à la charge du vendeur. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur GéoRisques.

# Découvrir la propriété

Une visite permet d'apprécier pleinement les volumes,  
l'intimité du parc et l'atmosphère du lieu.

## 1 495 000 €

HONORAIRES À LA CHARGE DU VENDEUR

## Yohan Bras

CONSULTANT IMMOBILIER · EFFICITY

**06 68 02 05 20**

**[yohanbras@efficity.com](mailto:yohanbras@efficity.com)**

