



VILLA  
**OLEA**

*Béziers - Quartier Bastit*



# Béziers, le dynamisme à l'accent du Sud

À quelques encablures des plages de sable fin, Béziers cultive l'art de vivre à la méditerranéenne, et c'est là tout son charme : un climat exceptionnel, un héritage historique remarquable, une nature préservée au cœur des vignobles, un patrimoine culturel rayonnant...

Idéalement située sur le littoral méditerranéen, au carrefour des grands axes du Sud de la France, à proximité des Pyrénées et de l'Espagne, Béziers conjugue **qualité de vie et dynamisme économique et culturel**. Ainsi, la 2<sup>e</sup> ville de l'Hérault, dont la population ne cesse de croître, témoignant d'une réelle attractivité, peut s'enorgueillir d'un patrimoine exceptionnel, de traditions bien ancrées et d'un **large éventail d'infrastructures**.

Dotée de nombreux **équipements médicaux**, d'un **pôle universitaire**, d'**installations sportives et culturelles** d'envergure, Béziers est aussi le 2<sup>e</sup> **bassin industriel de la région**. Tournée vers l'avenir, la commune s'oriente vers les éco-industries et le secteur des énergies renouvelables, notamment avec l'implantation de Genvia, usine pilote d'électrolyseurs, référence dans le secteur de l'hydrogène.



## UNE VIE CULTURELLE RAYONNANTE

Béziers cultive un **patrimoine historique remarquable** : avec son histoire de plus de 26 siècles, de l'amphithéâtre romain aux arènes, de la cathédrale Saint-Nazaire au Pont-Vieux, du Plateau des Poètes aux 9 écluses de Fonseranes sur le Canal du Midi, elle saura vous séduire par ses multiples facettes.

Dans le cœur de ville entièrement rénové, de **nombreux événements rythment l'année** : fontaine musicale, dégustations de produits du terroir, son et lumière, spectacles de rue, féria, illuminations...



Les **deux théâtres** de la ville proposent une programmation variée, tandis que le **conservatoire à rayonnement départemental** dispense des formations en musique, théâtre et danse.

La **salle Zinga Zanga**, inaugurée en 2007, accueille des spectacles éclectiques : concerts, théâtre, danse, cirque, humour...

La **scène de Bayssan** est un véritable fleuron culturel, qui fédère de multiples partenaires autour de la promotion du spectacle vivant et des arts plastiques : de nombreuses manifestations, expositions et résidences d'artistes y sont organisées tout au long de l'année. Rendez-vous pour toute la famille, le domaine de Bayssan propose également **des espaces de loisirs et des parcours sportifs**.

## QUELQUES CHIFFRES

125 000

habitants dans l'agglomération

2 500

étudiants au pôle universitaire

2 600

emplois générés par le centre hospitalier

3,9 millions

de visiteurs annuels au Polygone

7 500 m<sup>2</sup>

de superficie modulable au Parc des expositions

18 500

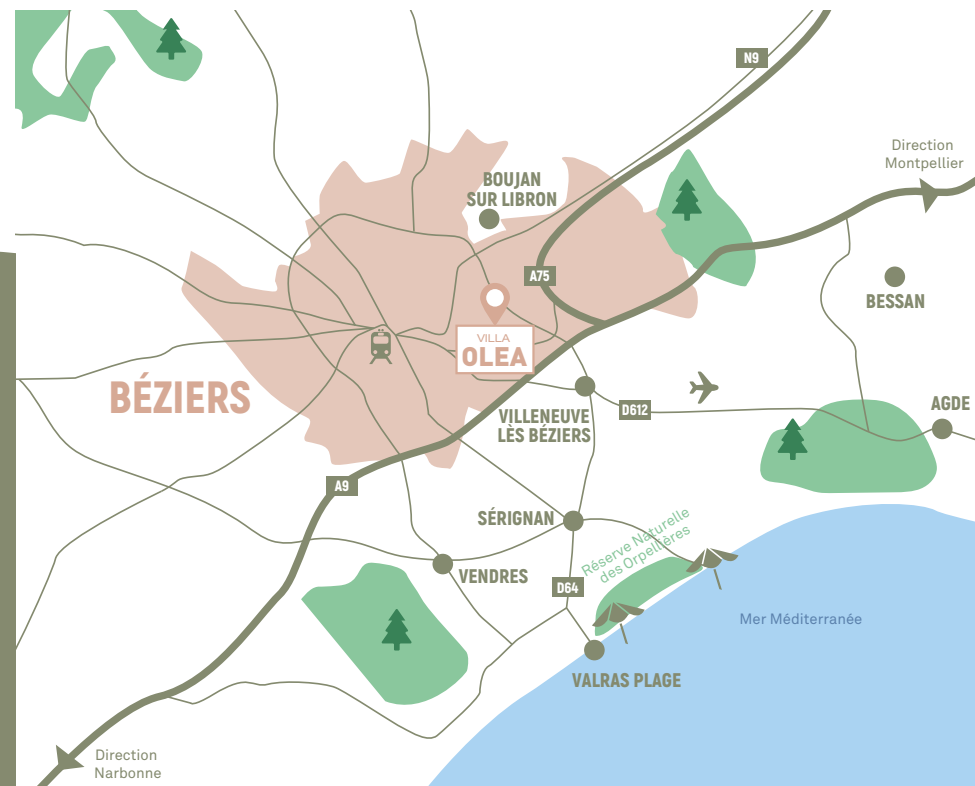
places dans le stade Raoul Barrière

13 000

places dans les arènes



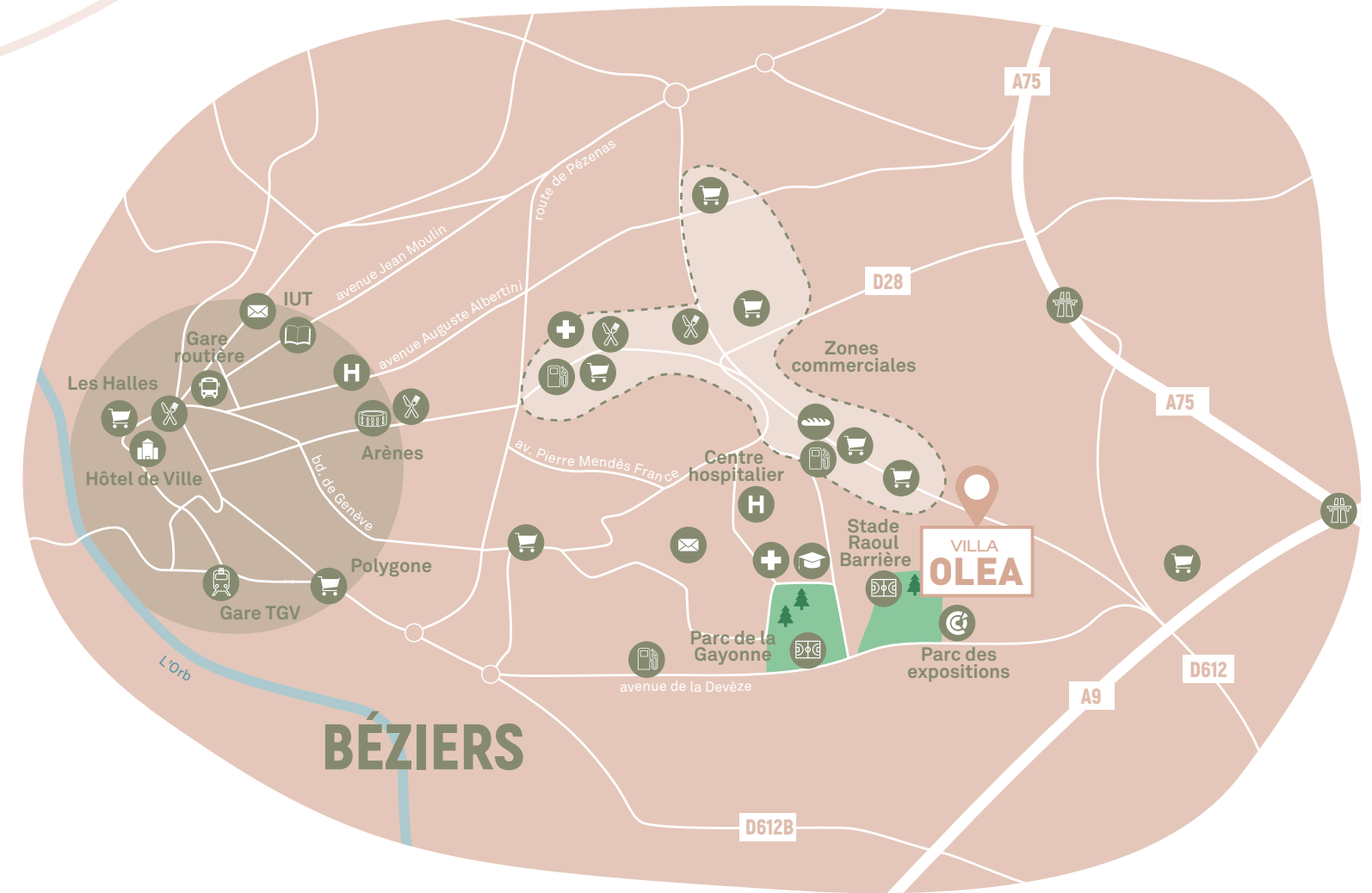
# En entrée de ville, toutes les commodités à proximité



Villa Olea s'installe au sein du quartier Montimaran-Bastit, à l'est de Béziers.

Situé en entrée de ville, cet emplacement stratégique offre à la fois un accès rapide à l'A9 et A75 ainsi qu'au centre-ville, à seulement 10 minutes en voiture.

Écoles, collège, zones commerciales attractives de Bastit et Montimaran, microcrèche, centre hospitalier... toutes les commodités sont à deux pas !



## TRANSPORTS

- Réseau de bus beeMob arrêt à 5 minutes à pied
- Accès A9 et A75 à 3 minutes
- Gare TGV de Béziers à 10 minutes
- Aéroport de Béziers Cap d'Agde à 12 minutes
- Aéroport de Montpellier Méditerranée à 45 minutes

## COMMERCES & SERVICES

- Les commerces et services de Montimaran à 5 minutes à pied
- Le centre hospitalier à 5 minutes
- Le Polygone à 8 minutes
- Le centre-ville à 10 minutes

## JEUNESSE

- Crèche à 5 minutes à pied
- Établissements scolaires à 5 minutes
- Pôle universitaire à 12 minutes

## LOISIRS

- Le stade Raoul Barrière à 15 minutes à pied
- Le parc des expositions à 10 minutes à pied
- Le parc de la Gayonne à 4 minutes : 4,5 hectares avec aires de jeux, parcours de mini-golf et de course à pied, terrain de football en libre accès
- Le cinéma de Villeneuve-lès-Béziers à 6 minutes
- Les plages à 15 minutes



# *Villa Olea, un habitat urbain dialoguant avec la nature*

*Villa Olea est une résidence intimiste qui offre à ses habitants un cadre de vie urbain et agréable. En retrait de la rue, au calme et entouré de verdure, l'unique bâtiment, d'une architecture contemporaine élégante, se compose de seulement 31 logements.*



**LA NATURE S'INVITE EN VILLE**

Villa Olea compte **plus d'un tiers d'espaces verts**, soigneusement aménagés et rythmés d'arbres de haute tige.

Les zones plantées bénéficient d'un système d'arrosage automatique par goutte à goutte et d'un paillage en copeaux de bois, pour favoriser la prise des végétaux et diminuer les coûts d'entretien.

Dans les étages supérieurs, les logements situés au sud offrent à leurs habitants une **vue dégagée sur un espace boisé préservé**.

La quasi-totalité des appartements en rez-de-chaussée bénéficient d'un **jardin privatif** entouré de haies arbustives composées d'essences persistantes.



## CONJUGUER LE BIEN-VIVRE AU QUOTIDIEN

Villa Olea propose des **logements T2 et T3** tous conçus pour vous offrir **confort et qualité de vie**. Les volumes intérieurs, fonctionnels et bien agencés, sont ouverts sur d'agréables **terrasses** prolongeant l'espace de vie. De larges ouvertures font la part belle à la lumière méditerranéenne. Vous bénéficiez également d'espaces de rangement optimisés.

Pour votre sérénité, Villa Olea est **entièrement sécurisée**. Vous en contrôlez l'accès via votre smartphone et le système de visiophonie mis en place à l'entrée. Elle dispose d'un **ascenseur**, de **places de stationnement privées** et d'un local à vélos.



# Votre intérieur en détail



- 1 Votre porte palière est à âme pleine, dotée d'une poignée décorative, d'un dispositif anti-dégondage et d'une serrure 3 points.
- 2 Vous choisissez votre carrelage en grès émaillé avec plinthes assorties au sein d'une large gamme, pour un logement à votre image.
- 3 Les murs sont revêtus d'une peinture lisse blanche.
- 4 Les ouvertures sont toutes équipées d'un volet roulant. La baie principale de votre séjour dispose d'un volet roulant motorisé.
- 5 Votre cuisine est aménagée et équipée : évier, robinet mitigeur, meubles de rangement hauts et bas, plaque de cuisson encastrée, hotte aspirante. Vous choisissez le coloris des façades de vos meubles de cuisine et du plan de travail.
- 6 Votre salle d'eau est aménagée et équipée : meuble vasque avec rangements, miroir avec spot, receveur de douche extra-plat de grande dimension\*, paroi de douche, robinetterie mitigeuse, radiateur sèche-serviettes. Vous choisissez votre faïence et pouvez opter pour un carreau « décor » dans la douche. Vous choisissez également le coloris des façades de votre meuble de salle de bain.
- 7 La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon électrique thermodynamique. Le chauffage est individuel électrique, pour des consommations énergétiques maîtrisées.
- 8 Tous les placards de votre logement sont aménagés avec étagères et/ou penderie. Vous choisissez le coloris des façades.
- 9 Vous disposez d'un point lumineux et d'une prise étanche sur votre terrasse. Celle-ci est revêtue de carrelage sur plots. Votre jardin est entouré d'une haie arbustive brise-vue et bénéficie d'un robinet de puisage\*\*.

\*Du baignoire, selon plan de vente.

\*\*Pour les logements en rez-de-chaussée uniquement, selon plan de vente.

**Un exemple de T2**  
Superficie habitable de 43,35 m<sup>2</sup> | Extérieur de 8,40 m<sup>2</sup>

Illustration à caractère d'ambiance non-contractuelle.  
Certaines prestations représentées peuvent être proposées en option ; le mobilier n'est pas fourni.  
La résidence sera construite selon la notice notariée.



## LES + QUI FONT LA DIFFÉRENCE



Créez un logement à votre image : personnalisez votre intérieur en choisissant vos prestations parmi une gamme de tendances actuelles.



Des matériaux et appareillages de qualité, sélectionnés parmi des marques françaises reconnues : robinetterie et sanitaires Jacob Delafon, éléments électriques Legrand, portes de placard Sogal, portes de distribution Huet...

## AMÉNAGEUR D'EXPÉRIENCE, PROMOTEUR DE CONFIANCE

Implantés dans les principales villes d'Occitanie, et notamment sur le littoral méditerranéen, nous développons nos résidences comme des lieux de vie à échelle humaine, au service de votre bien-être.

Avec une grande exigence, nous mettons à l'honneur la qualité des matériaux et des prestations, la fonctionnalité des volumes intérieurs, l'innovation technologique et le traitement valorisant des espaces extérieurs pour vous assurer confort de vie et pérennité patrimoniale.

Votre satisfaction est au cœur de notre démarche. C'est pourquoi nous sommes à votre écoute tout au long de votre projet, depuis le choix de votre logement jusqu'à la livraison et au service après-vente.



### Espace ANGELOTTI Béziers

110 bis avenue Georges Clémenceau - 34500 BÉZIERS

### Espace ANGELOTTI Montpellier

85 avenue Georges Frêche - 34170 CASTELNAU-LE-LEZ

**04 67 221 222**  
**angelotti.fr**