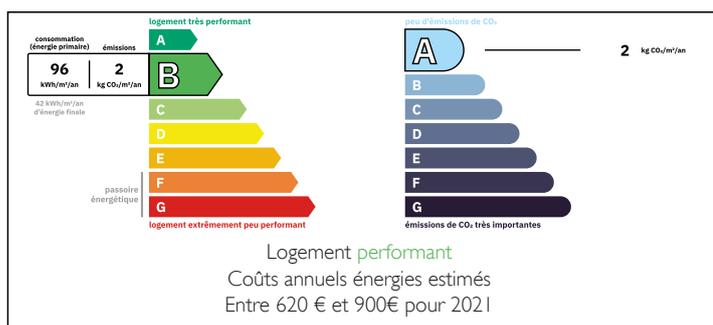


Magnifique maison de ville de trois étages au cœur de Pézenas, sud de la France



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Pézenas
Département:	Hérault
Ch:	1
SdB:	2
Surface:	85 m <sup>2</sup>
Terrain:	2 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située dans le quartier ancien et pittoresque de Pézenas, cette maison pleine de charme témoigne de son histoire datant du XVII<sup>e</sup> siècle. En plein centre-ville, elle bénéficie d'un emplacement idéal, parfait pour un pied-à-terre ou une résidence secondaire de charme.

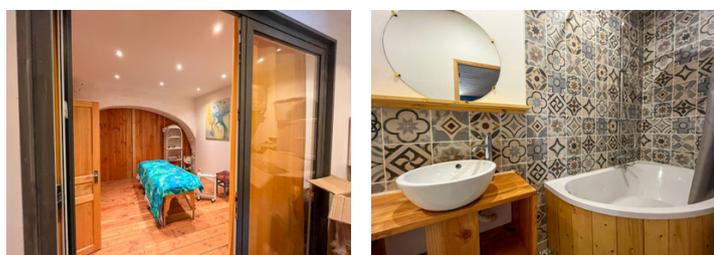
Répartie sur trois niveaux, la propriété offre un vaste salon lumineux avec une cuisine moderne entièrement équipée, une grande chambre, une salle de bains, ainsi qu'un espace nuit supplémentaire.

Au rez-de-chaussée, le garage a été partiellement aménagé en un grand atelier/espace de stockage, avec à l'avant une pièce dotée d'une salle d'eau. Cet espace peut aisément être transformé en local professionnel ou en hébergement complémentaire.

La maison est vendue clé en main, sans aucun travaux à prévoir. Une opportunité rare au cœur de

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:** 1147 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Idéalement située dans le centre historique de Pézenas, cette propriété de charme a été entièrement restaurée avec soin, alliant caractère d'origine et confort moderne. Une véritable opportunité clé en main, sans aucun travaux à prévoir – posez vos valises et vivez pleinement l'art de vivre local.

Dès l'entrée, un escalier en pierre et carrelage vous mène au deuxième étage où vous découvrirez un espace de vie lumineux et chaleureux. La cuisine récente (18 m<sup>2</sup>), entièrement équipée avec électroménager intégré, offre de nombreux rangements ainsi qu'un coin repas ouvrant sur un balcon avec vue sur les toits et bâtiments anciens de la ville.

Attendant, la belle pièce à vivre (20 m<sup>2</sup>) séduit par ses poutres apparentes et son sol en carreaux d'époque. À ce niveau, vous trouverez également une buanderie indépendante, un placard de rangement, et un magnifique escalier en bois menant à l'étage supérieur.

Le dernier étage abrite une spacieuse chambre principale (16 m<sup>2</sup>) avec salle de bain attenante comprenant une douche à l'italienne, baignoire d'angle, vasque et WC. Une mezzanine lumineuse propose un couchage d'appoint idéal pour accueillir des invités.

Le rez-de-chaussée, accessible depuis la rue ou via l'entrée de garage, offre plus de 40 m<sup>2</sup> d'espace modulable. Actuellement aménagé en local professionnel, cet espace pourrait aisément être transformé en chambre d'amis avec sa propre salle d'eau (douche, lavabo, WC). À l'arrière, une grande pièce de stockage peut également servir d'atelier ou d'espace pour garer un véhicule.

Située à deux pas du boulevard principal bordé d'arbres, avec ses...