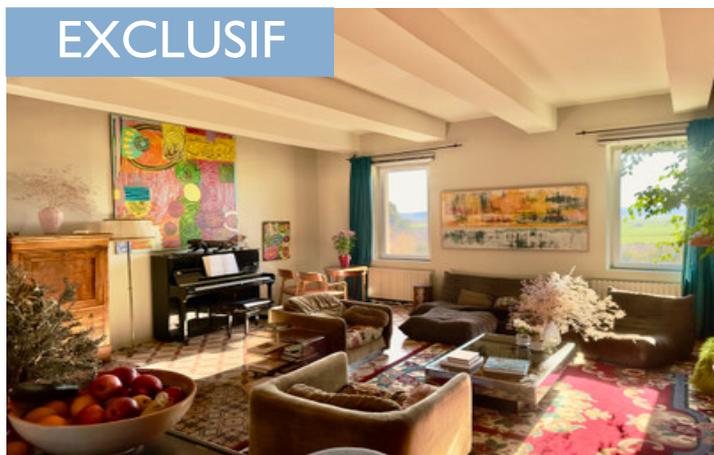


Maison vigneronne d'exception de 3 chambres avec vues, très grands studio et garage et un espace jardin privé

EXCLUSIF



## INFORMATION

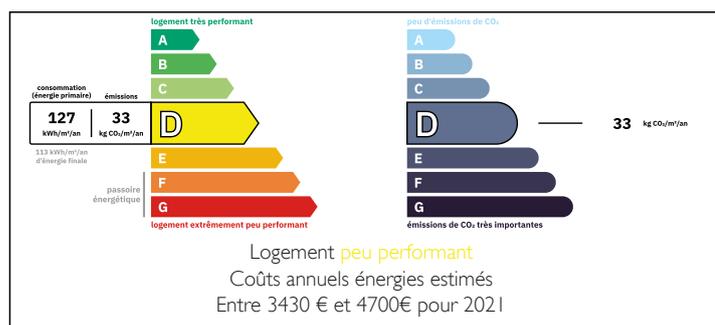
Ville:	Montady
Département:	Hérault
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	358 m <sup>2</sup>
Terrain:	80 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette belle maison de 358m<sup>2</sup> habitable, pleine de caractère peut sembler modeste au premier abord, mais elle révèle rapidement sa véritable générosité. Côté rue, une habitation de deux étages avec des espaces de vie ouverts et spacieux, un grand bureau et un salon TV séparés, 3 chambres, 2 salles d'eau, un grand dressing et un coin lecture. Puis en contrebas, côté étang, deux autres étages avec un studio de plus de 110m<sup>2</sup> et un magnifique garage typiquement vigneron.

Située à seulement 14 minutes de Béziers et 20 minutes de la belle plage de Valras, et à la lisière de la célèbre région viticole du Minervois et du Canal du Midi, cette situation offre l'équilibre parfait entre commodité et charme régional. Idéal pour tous ceux qui souhaitent s'immerger dans les plaisirs du sud de la France !

## DPE



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: 3000 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Un mélange d'élégance, d'espace et de vues à couper le souffle dans cette maison d'exception sur quatre niveaux, offrant environ 358 m<sup>2</sup> habitables, une cour-jardin privée de 80 m<sup>2</sup> et un vaste garage de 128 m<sup>2</sup>, offrant des possibilités infinies de personnalisation ou d'utilisation commerciale.

Un agencement bien pensé pour le confort et la polyvalence...

- Le rez-de-chaussée :

Traversez un portail travaillé et pénétrez dans un petit jardin arboré - un oasis d'intimité idéal par temps chaud. À l'intérieur, un vaste espace de vie de 67 m<sup>2</sup> associe salon, salle à manger et cuisine ouverte, baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres offrant une vue imprenable sur l'étang historique de Montady. Une cheminée ajoute à l'ambiance chaleureuse. Un salon TV séparé, un bureau pouvant servir de chambre d'appoint et un WC complètent ce niveau.

Étage nuit

Un escalier mène à un palier lumineux avec espace lecture, desservant deux grandes chambres, une salle de bain familiale, un dressing et une somptueuse suite parentale de 46 m<sup>2</sup> avec coin détente et salle de bain privative.

Le studio – Un espace aux possibilités infinies

Descendez au studio de 116 m<sup>2</sup>, baigné de lumière naturelle et doté d'un superbe plancher en bois de châtaignier. Avec sa vue panoramique sur l'étang et ses toilettes privées, cet espace est parfait pour un atelier d'artiste, un loft ou un espace de loisirs.

Garage & potentiel commercial

Au niveau inférieur, un immense garage vigneron de 128 m<sup>2</sup> accessible depuis la rue ou l'intérieur offre...