LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A34294IEG34

Prix: 530 000 EUR

honoraires charge vendeur

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

INFORMATION

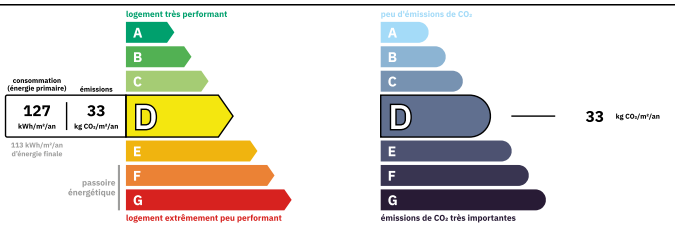
Ville:	Montady
Département:	Hérault
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	358 m2
Terrain:	80 m2

RÉSUMÉ

Cette belle maison de 358m2 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 110m2 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



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 3430 € et 4700€ pour 2021

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

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 m2 habitables, une cour-jardin privée de 80 m2 et un vaste garage de 128 m2, 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 m² 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 m² avec coin détente et salle de bain privative.
Le studio – Un espace aux possibilités infinies
Descendez au studio de 116 m², 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 m² accessible depuis la rue ou l'intérieur offre...

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**3000 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr