

Superbe opportunité - vaste maison en partie rénovée, avec terrain et dépendances, en bordure de village

EXCLUSIF



## INFORMATION

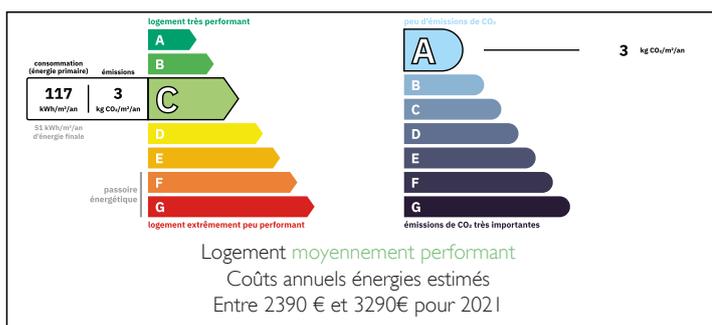
Ville:	Courniou
Département:	Hérault
Ch:	5
SdB:	1
Surface:	264 m <sup>2</sup>
Terrain:	6792 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Une ancienne résidence épiscopale qui a besoin d'être soignée pour révéler son véritable potentiel. Située dans le sud de la France, en bordure d'un petit village avec école et restaurant, elle dispose d'un vaste terrain au bord d'un ruisseau. Parfaite pour ceux qui recherchent une maison familiale dans laquelle vivre confortablement tout en travaillant à l'amélioration d'autres parties de la propriété. Des dépenses ont déjà été engagées : menuiseries en double vitrage, nouveau système de chauffage par pompe à chaleur (PAC) et isolation des combles. Avec deux salles de réception magnifiquement rénovées et deux autres à rénover, une cuisine et une salle de bains modernes, plus cinq chambres spacieuses, la maison principale est confortable. La grange, l'atelier et un ancien appartement nécessitent des travaux pour être rendus habitables, mais offrent un énorme potentiel. Deux caves.

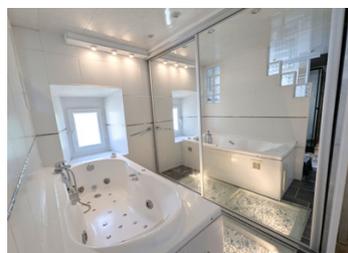
Un excellent prix pour une...

## 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.



## DESCRIPTION

Depuis le portail automatique, l'entrée se fait dans une cour avec un parking pour plusieurs véhicules.

Entrer dans la maison par la porte d'entrée dans un hall accueillant avec large escalier (20m<sup>2</sup>).

Accès à une belle salle de réception avec plafond à caissons en plâtre et boiseries restaurées, cheminée en marbre (25m<sup>2</sup>).

Plus loin, une deuxième salle de réception dans le même style (28,5m<sup>2</sup>).

Depuis le hall d'entrée, à gauche, on accède à la cuisine de style moderne, avec beaucoup d'espace de rangement (15m<sup>2</sup>).

Au-delà, il y a un WC, un cellier avec son point machine à linge (15m<sup>2</sup>), un petit débarras avec chauffe-eau et une trappe vers la cave. Depuis le cellier, deuxième accès à la deuxième salle de réception.

Depuis le hall d'entrée, accès à une troisième pièce de vie (25m<sup>2</sup>) et une quatrième aménagée en bibliothèque (25m<sup>2</sup>). Ces deux dernières nécessitent des travaux pour les rendre habitables.

À mi-chemin de l'escalier en bois se trouve une petite pièce qui serait idéale comme salle d'eau/WC. Le projet a été lancé, mais nécessite des travaux.

Premier étage

Le palier est très grand, idéal comme espace de jeux, salle de lecture, ou simplement pour profiter d'un espace supplémentaire généreux (15m<sup>2</sup>).

Deux couloirs centraux parallèles donnent accès à gauche à une chambre (12,5m<sup>2</sup>), une spacieuse salle de bain et de douche avec WC caché (23m<sup>2</sup>), et à droite à quatre chambres plus grandes (23m<sup>2</sup>, 16,7m<sup>2</sup>, 20,5m<sup>2</sup> et 18,5m<sup>2</sup>).

La quatrième de ces chambres donne accès à un grenier au-dessus (14m<sup>2</sup>), dans la partie tour...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1016 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES