LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A36413LHS34 Prix: 350 000 EUR

Honoraires: 4 % TTC inclus charge acquéreur (336 000 EUR hors honoraires)

Ravissante villa T5, 3 sdb, avec studio gîte, chacun avec piscine et jardin, dans un village côté du Minervois

INFORMATION

Ville:	La Livinière
Département:	Hérault
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	177 m2
Terrain:	1666 m2

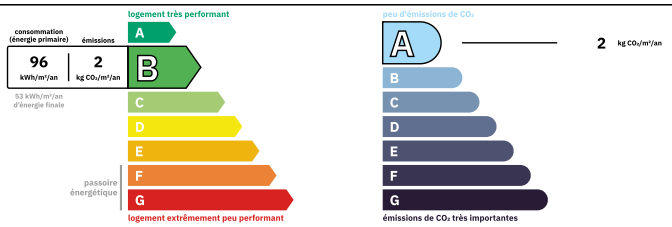
RÉSUMÉ

Une magnifique propriété bâtie en 1998, située sur un terrain de 1666m², comprenant une maison de 3 à 4 chambres avec 3 salles de bains et un balcon à balustrade ; ainsi qu'un gîte d'une chambre, chacun avec une piscine.

Le village est animé et recherché, et dispose d'une épicerie, d'une pharmacie, d'un bureau de poste, d'un bon restaurant et d'une boulangerie - ainsi que de nombreuses caves à vin, bien sûr, car il s'agit de la meilleure région viticole du Minervois.

La propriété dispose également d'un bâtiment de 60m² comprenant un garage de 30m² et un atelier de 30m² avec porte de garage.

DPE

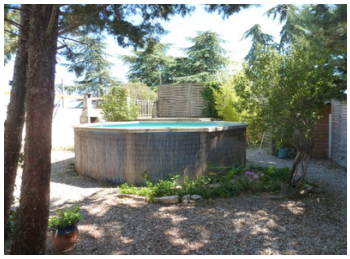


Logement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 740 € et 1060€ pour 2021

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



TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1483 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Le petit chemin bordé d'arbres qui mène un peu à l'écart du centre du village est très calme et isolé. Un virage donne accès à une arche dans la haie, ainsi qu'au parking et au garage de la propriété.

La maison principale est séparée de la maison d'amis ou du gîte par une arche, laissant un passage sous le toit vers le jardin. En entrant dans la maison, on trouve un couloir avec une nouvelle salle d'eau élégante. Une arche mène au salon/salle à manger de 30 m², avec sa cheminée et son poêle à bois, son parquet en chêne de Bourgogne et une belle vue sur le jardin et sa piscine de 7 m sur 3 m à travers de grandes portes à double vitrage.

Sur la droite, on trouve un grand bureau ou quatrième chambre, lui aussi doté de portes vitrées donnant sur une loggia surplombant le jardin, ainsi qu'une cuisine de bonne taille, entièrement équipée d'éléments gris et d'appareils électriques intégrés.

Les portes sont en chêne massif et la maison est entièrement chauffée et climatisée par des pompes à chaleur Fujitsu flambant neuves.

Au premier étage se trouve la suite de la chambre principale avec WC, lavabo, deux douches et de grands placards. Des doubles portes vitrées s'ouvrent sur un grand balcon à balustrade donnant sur le jardin et les Corbières, avec les Pyrénées en arrière-plan.

Ce balcon est partagé avec la deuxième chambre, dont les fenêtres sont orientées au sud et à l'ouest. Toutes les...