

Maison de village avec cachet d'origine, pièces lumineuses, 5 chambres, deux grandes terrasses et garage

EXCLUSIF



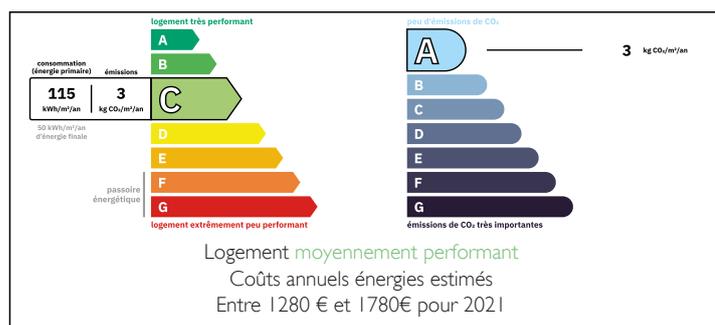
## INFORMATION

Ville:	Roujan
Département:	Hérault
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	185 m <sup>2</sup>
Terrain:	55 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

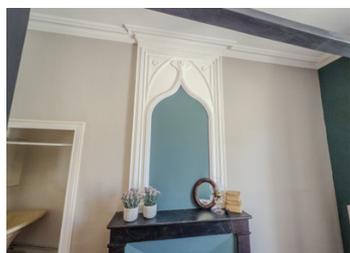
Située au cœur du village de Roujan, à deux pas de l'église du XIII<sup>e</sup> siècle, cette charmante maison de village bénéficie d'un emplacement idéal pour profiter de toutes les commodités locales. Édifiée sur trois niveaux, elle offre de beaux volumes et conserve de nombreux éléments de caractère. Au rez-de-chaussée, un vaste hall d'entrée dessert le garage, la première terrasse ainsi que plusieurs espaces de rangement. Le premier étage propose un salon lumineux, une chambre, une cuisine aménagée, une salle à manger, une salle de bains avec WC et un accès à une seconde terrasse. Le dernier étage comprend quatre chambres supplémentaires, un espace buanderie et une salle d'eau avec WC. Avec un peu de rafraîchissement, cette propriété au charme authentique deviendra une belle résidence familiale ou une agréable maison de vacances au cœur du village.

## 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 habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Située dans le charmant village de Roujan, à seulement 15 minutes de Pézenas, cette maison de caractère s'élève sur trois niveaux et bénéficie d'une double exposition rare qui lui apporte une belle luminosité. Cheminées anciennes, plafonds moulurés, carreaux d'époque et détails sculptés soulignent tout son cachet authentique.

Au rez-de-chaussée, un vaste hall d'entrée met en valeur l'escalier central. Il dessert un grand garage avec porte électrique, des caves de rangement ainsi qu'une terrasse arrière.

Le premier étage propose un couloir lumineux qui donne accès à plusieurs pièces : un salon avec grandes fenêtres, une chambre pouvant aussi servir de bureau, une salle à manger avec rangements intégrés, une cuisine équipée ouvrant sur la terrasse arrière, ainsi qu'une salle de bains avec WC.

Au deuxième étage, vous trouverez quatre chambres supplémentaires, dont une avec point d'eau et une autre avec buanderie et accès au grenier. Deux chambres disposent de rangements intégrés. Une salle d'eau avec WC complète ce niveau.

La terrasse du premier étage (30 m<sup>2</sup>) offre un bel espace extérieur, idéal pour se détendre ou recevoir, naturellement ombragé selon le passage du soleil.

La maison est habitable en l'état et nécessite quelques travaux de rafraîchissement pour révéler tout son charme, sans gros œuvre à prévoir.

Roujan est un village vivant avec toutes commodités : boulangerie, primeur, bars, restaurants, ainsi qu'un centre commercial avec grand supermarché et jardinerie accessible à pied. Les villes et aéroports de Béziers et Montpellier se trouvent à moins d'une heure.