

Charmant domaine de caractère au cœur des vignes, à 10 minutes de Pézenas



## INFORMATION

Ville:	Pézenas
Département:	Hérault
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	354 m <sup>2</sup>
Terrain:	39250 m <sup>2</sup>

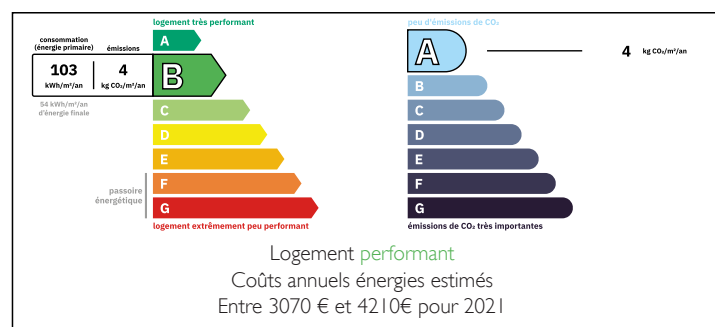
## RÉSUMÉ

À seulement 10 minutes de Pézenas, au cœur d'un environnement paisible entouré de vignes, ce charmant domaine de caractère développe plus de 350 m<sup>2</sup> habitables.

La bâtisse principale offre de beaux volumes de vie, comprenant cinq chambres, trois salles de bains, ainsi que de spacieux espaces de réception répartis sur deux niveaux. Une authentique pigeonnier, élevée sur deux étages supplémentaires, vient compléter l'ensemble avec élégance et caractère.

Implanté sur un terrain d'environ 4 hectares, le domaine bénéficie de vastes espaces extérieurs propices à la détente, d'un atelier, ainsi que d'une grange/garage sur deux niveaux. Une dépendance à rénover offre un potentiel d'aménagement supplémentaire. Ce bien rare séduit par son cadre privilégié, son authenticité et ses nombreuses possibilités, tant pour un projet de résidence de charme que pour une activité professionnelle ou

## 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

À quelques minutes de Pézenas, entre Alignan-du-Vent et Roujan, ce superbe domaine de caractère bénéficie d'un environnement calme et préservé, au cœur des vignes et de la garrigue.

Datant de 1719, cette ancienne métairie du Château de Margon a su conserver toute l'authenticité et le cachet de son époque.

Accessible par un portail, la propriété séduit dès l'arrivée avec son jardin arboré et soigneusement aménagé, menant à une première cour intérieure desservant l'habitation principale.

L'entrée s'effectue par un hall de caractère. En rez-de-chaussée, vous découvrirez une première pièce pouvant faire office de chambre ou de salon, une spacieuse cuisine d'époque avec cheminée, ainsi qu'une seconde cuisine aménagée plus contemporaine avec WC indépendant.

Un escalier mène à un vaste salon lumineux, doté d'éléments anciens et ouvrant sur une terrasse privative exposée plein sud. Cet espace communique avec une chambre disposant de sa salle d'eau avec WC ainsi que d'un dressing traversant.

Au deuxième niveau, un élégant dégagement avec éléments décoratifs d'origine dessert deux chambres supplémentaires, une grande salle de bains ainsi qu'un second salon avec accès à une terrasse. Celui-ci mène à une cuisine de type couloir ainsi qu'à une pièce actuellement aménagée en salle de musique, reliée à nouveau au palier principal.

Le pigeonnier complète l'ensemble et offre un beau potentiel d'aménagement, avec plusieurs niveaux à rénover, dont une pièce au dernier étage baignée de lumière, idéale pour un atelier ou un espace créatif. Une cave est également accessible depuis la maison.

Dans la cour, un atelier lumineux d'environ 86 m<sup>2</sup>...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3095 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES