

Propriété de caractère avec trois chambres, maison indépendante d'une chambre, jardins, piscine et dépendances



INFORMATION

Ville:	Nissan-lez-Enserune
Département:	Hérault
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	184 m ²
Terrain:	600 m ²

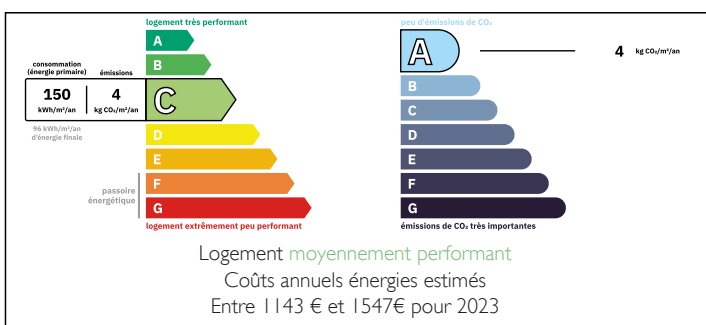
RÉSUMÉ

Située au cœur du village de Nissan-lez-Enserune, cette authentique maison vigneronne pleine de charme bénéficie d'un cadre rare et privilégié. Implantée sur un terrain paysagé d'environ 600 m² avec piscine et sans vis-à-vis, elle offre calme et caractère.

La maison principale développe environ 116 m² habitables sur deux niveaux. Un vaste double séjour avec cheminée ouvre directement sur le jardin, créant une atmosphère chaleureuse. Le rez-de-chaussée comprend également une cuisine équipée, une chambre et une salle d'eau, tandis que l'étage propose deux chambres supplémentaires et une seconde salle d'eau.

Une maison indépendante d'environ 68 m² avec une chambre offre un excellent potentiel de gîte ou logement d'amis. Deux grandes dépendances d'environ 120 m² chacune sur deux niveaux

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

La propriété bénéficie de la climatisation réversible, du double vitrage, de moustiquaires ainsi que de magnifiques carreaux de ciment d'origine, alliant confort moderne et charme authentique.

Idéalement située dans le village recherché de Nissan-lez-Enserune, la propriété profite d'un parfait équilibre entre charme de village et excellente accessibilité. Ce village méditerranéen vivant offre toutes les commodités du quotidien : commerces, cafés, restaurants, écoles et marché hebdomadaire, dans une atmosphère conviviale et authentique du sud de la France. Riche en histoire, Nissan-lez-Enserune est également réputé pour le célèbre Oppidum d'Ensérune, l'un des sites archéologiques les plus remarquables de la région, entouré de vignobles et de magnifiques paysages.

Le village se situe à seulement 15 minutes de Béziers avec sa gare TGV, son aéroport et ses nombreuses infrastructures commerciales, tandis que la ville historique de Narbonne est accessible en environ 25 minutes. Les plages méditerranéennes, le Canal du Midi et les grands axes autoroutiers sont également facilement accessibles, faisant de cette propriété un lieu idéal aussi bien pour une résidence principale que secondaire.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3400 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES