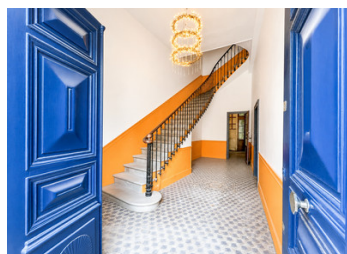


Maison de vigneron pleine de charme et de caractère, avec une cour spacieuse et une excellente opportunité.



INFORMATION

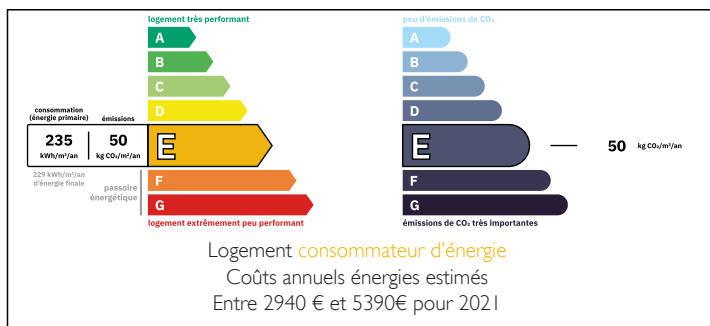
Ville:	Saint-Thibéry
Département:	Hérault
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	279 m2
Terrain:	70 m2

RÉSUMÉ

Située au cœur d'un charmant village à seulement 10 minutes de Pézenas et environ 15 minutes des plages, cette spacieuse maison de vigneron, pleine de caractère, offre de nombreuses possibilités. Édifiée sur trois niveaux, elle a été aménagée en trois appartements indépendants. L'appartement principal, situé au premier étage (env. 118 m²), comprend deux chambres, de vastes pièces de vie, une salle de bain, des espaces de rangement ainsi qu'une terrasse couverte privative. Au deuxième étage, deux appartements de type T3 (env. 60 m² chacun) disposent chacun de deux chambres, d'un séjour avec cuisine ouverte et d'une salle de bain. En rez-de-chaussée, un grand garage de 100 m², une ancienne remise pleine de charme, ainsi qu'un accès direct à une agréable cour avec terrasse couverte complètent ce bien.

La maison conserve de nombreux éléments d'origine (carreaux anciens, poutres, hauteurs sous plafond...) et...

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

Située au cœur du village de Saint-Thibéry, à seulement 10 minutes de Pézenas et 15 minutes des plages méditerranéennes, cette ancienne maison de vigneron développe une surface habitable d'environ 279 m² répartie sur trois niveaux, avec de nombreuses possibilités d'aménagement.

Partiellement rénovée, elle conserve plusieurs éléments d'origine : carreaux anciens, escalier en pierre, poutres apparentes... Des travaux de finition sont encore à prévoir dans certaines parties de la maison.

Le rez-de-chaussée s'ouvre par une large entrée avec sol d'époque et donne accès à un grand garage de 100 m², encore équipé des anciennes cuves à vin, idéal pour le stationnement, un atelier ou un projet professionnel. À l'arrière, une ancienne remise dessert une cour arborée de palmiers et une terrasse couverte avec espaces de rangement. Un accès indépendant permet également de rejoindre la terrasse du premier étage.

Au premier étage, l'appartement principal de 118 m² comprend un grand salon lumineux avec poutres apparentes, une cuisine partiellement aménagée donnant sur une terrasse privée de 40 m², deux chambres (dont une suite avec salle d'eau), une salle de bain, un WC indépendant et un espace de rangement.

Le deuxième étage abrite deux appartements T3 d'environ 60 m² chacun. Ces deux logements nécessitent des travaux de finition, mais disposent déjà d'un agencement fonctionnel : séjour avec cuisine ouverte, deux chambres et une salle de bain.

Ce bien présente une belle opportunité pour un projet d'investissement locatif (saisonnier ou longue durée) ou pour créer une grande maison familiale avec plusieurs logements.

Le village de...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1447 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES