LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A34080JAS34

Prix: 275 000 EUR
honoraires charge vendeur

Charmante propriété de campagne avec beaucoup de potentiel et terrain dans le Minervois, Sud de la France

INFORMATION

Ville:	Félines-Minervois
Département:	Hérault
Ch:	6
SdB:	2
Surface:	201 m2
Terrain:	1850 m2

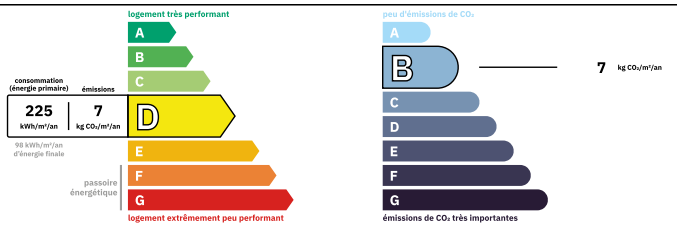
RÉSUMÉ

Cette spacieuse maison de campagne de 6 chambres et 2 salles de bains, datant de 1808, est située dans un hameau paisible en flanc de colline, à seulement 15 minutes de toutes commodités. Répartie sur trois niveaux, elle comprend six chambres doubles, deux salles de bain, une salle à manger de style fermette, un salon lumineux avec cheminée, ainsi qu'une grande terrasse offrant une vue dégagée sur les Pyrénées.

La propriété comprend une grange, une ancienne cave, un garage, un atelier et une bergerie – tous offrant un excellent potentiel d'aménagement ou d'extension. Deux parcelles et un jardin à côté ajoutent de la valeur et de la flexibilité, avec la possibilité d'installer une piscine, un potager irrigué grâce à un puits, et de nombreuses places de stationnement.

Une occasion unique de redonner vie à une

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2710 € et 3710€ 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:	**647 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Dans un hameau calme à flanc de colline au-dessus de la région viticole AOP La Livinière, se trouve cette maison traditionnelle en pierre, entourée d'arbres et d'une végétation luxuriante. La maison a été bien entretenue au fil des ans par les propriétaires actuels, et bénéficierait désormais d'une modernisation et d'une rénovation pour en faire une maison très confortable.

De la porte d'entrée, vous entrez dans la salle à manger chaleureuse, dominée par une ancienne cheminée à foyer ouvert. À gauche se trouve le charmant salon, avec une élégante cheminée en marbre typique de la région. Une marche mène à la terrasse de 30 m2 exposée au sud, parfaite pour les repas en plein air, avec un barbecue intégré et une vue dégagée vers les Pyrenées.

De la salle à manger, vous accédez à la cuisine d'origine et au cellier/cave à poutres en chêne, ainsi qu'au garage. Une rampe mène au volumineux grenier de 82 m2, qui s'ouvre sur la terrasse. Sous le grenier se trouvent l'ancienne cave tout aussi volumineuse, un atelier et une bergerie, qui offrent tous un potentiel de conversion.

Un escalier en pierre en colimaçon mène au premier étage, ouvert sur une salle familiale centrale, d'où vous accédez à quatre chambres doubles de bonne taille et à une salle de bains avec douche et wc. Au deuxième étage, il y a une autre chambre familiale, une salle de bains avec wc séparé et deux chambres doubles communicantes.

Le jardin (350 m2) non-attenant est à deux...