

## Maison de village typique avec espace commercial et beaucoup de potentiel

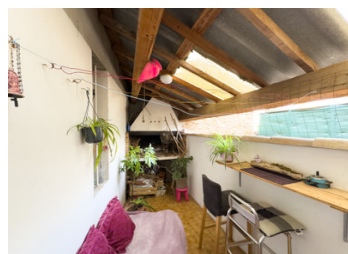


## INFORMATION

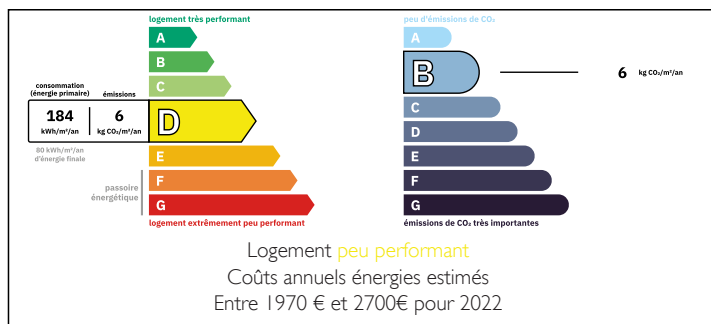
|              |         |
|--------------|---------|
| Ville:       | Gabian  |
| Département: | Hérault |
| Ch:          | 3       |
| SdB:         | 1       |
| Surface:     | 139 m2  |
| Terrain:     | 4 m2    |

## RÉSUMÉ

Découvrez cette maison de ville lumineuse située dans le centre de Gabian, environ 10 minutes de la ville de Pézenas. La propriété aménagée sur trois étages offre un grand espace commercial de 55m2 qui pourrait être développé en une nouvelle activité au rez-de-chaussée. La maison répartie sur les deux autres étages offre un grand salon/cuisine ouvert et lumineux, une terrasse couverte avec barbecue intégré, trois chambres, une salle de bain familiale et un grenier qui pourrait être converti en une quatrième chambre ou un espace de bureau. Depuis votre porte d'entrée, vous aurez un accès immédiat à la boulangerie, à l'épicerie, à la pharmacie, aux bars/restaurants et, grâce à son emplacement idéal, vous serez à environ 30 minutes des plages de la Méditerranée.



## 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 foncière: 984 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Située au cœur du charmant village de Gabian, cette maison de ville pleine de potentiel vous attend.

Au rez-de-chaussée, un espace commercial de 55m<sup>2</sup> (ancien bureau de tabac) offre de nombreuses possibilités : créer une nouvelle activité ou aménager un espace de vie supplémentaire. Lumineux et spacieux, il comprend un WC séparé, une salle d'eau, un espace de rangement et un accès direct à la maison.

Au premier étage, vous découvrirez un salon lumineux avec une cuisine ouverte. Le balcon à l'avant offre une vue sur la place du village, tandis que la cuisine moderne et fonctionnelle dispose de nombreux rangements. À l'arrière, une terrasse couverte avec un barbecue intégré est idéale pour se détendre.

Le deuxième étage comprend deux grandes chambres (14m<sup>2</sup> chacune) avec placards intégrés. La salle de bain récemment rénovée propose une grande douche, un lavabo et un WC.

Au troisième étage, une dernière chambre (16m<sup>2</sup>) ainsi qu'un grand palier donnent accès aux combles. Avec environ 16m<sup>2</sup> d'espace, ceux-ci peuvent être transformés en chambre supplémentaire ou en bureau.

Quelques rafraîchissements permettront de personnaliser cette maison, qui offre déjà un bel espace de vie et un fort potentiel grâce à son local commercial.

Le stationnement est disponible juste devant la maison, et vous êtes à proximité immédiate des commerces du village : épicerie, boulangerie, pharmacie, bar/restaurant. Roujan et ses grandes surfaces sont à seulement 5 minutes, et vous avez un accès facile à Pézenas, l'autoroute A75 ainsi qu'aux aéroports de Montpellier et Béziers.