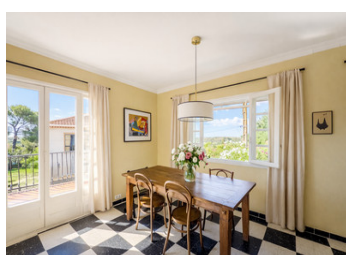


Maison vigneronne avec trois chambres, studio indépendant, piscine, jardin et vues exceptionnelles

EXCLUSIF



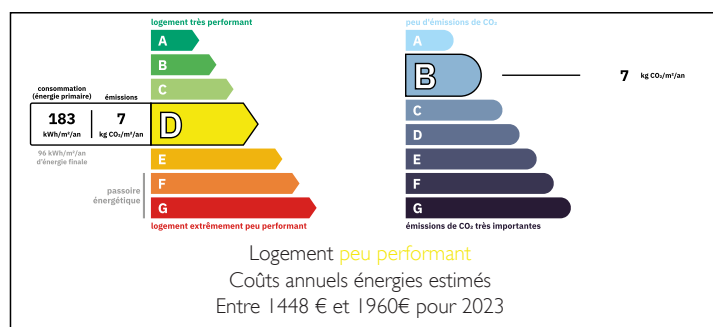
INFORMATION

Ville:	Puissalicon
Département:	Hérault
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	105 m ²
Terrain:	955 m ²

RÉSUMÉ

Nouveauté et Exclusivité Leggett Immobilier – Découvrez cette charmante maison vigneronne, aménagée sur deux niveaux. Elle offre une pièce de vie ouverte, trois chambres, une salle d'eau, un WC séparé et de nombreux rangements. Un studio indépendant avec kitchenette, salle d'eau, terrasse privée et place de parking complète le bien — idéal pour de la location saisonnière ou pour accueillir famille et amis. Un grand garage ainsi que des espaces de stockage supplémentaires ajoutent à la fonctionnalité de la maison. La propriété, entièrement indépendante, bénéficie d'un bel extérieur avec une grande terrasse couverte, un espace barbecue, un jardin spacieux, une piscine chauffée au sel de 8,5 x 4 m, et une vue imprenable sur le château du XI^e siècle. Située dans un village recherché avec de nombreuses commodités, dont trois excellents restaurants. À seulement 15 minutes de Béziers...

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 recherché de Puissalicon, à seulement 15 minutes de Béziers, découvrez cette maison vigneronne pleine de charme, aménagée sur deux niveaux, avec studio indépendant, jardin et piscine chauffée.

Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée de style Art déco avec carreaux d'origine dessert la partie principale de la maison ainsi que le garage et un grand espace de rangement. Le studio indépendant d'environ 19 m² dispose d'un coin kitchenette, salle d'eau avec WC, espace nuit/salon et donne accès à une terrasse privative d'environ 63 m² avec place de stationnement et portail donnant sur la rue.

À l'étage, vous trouverez une pièce de vie lumineuse avec cuisine équipée moderne et îlot central, ouvrant sur un grand balcon courbé avec vue dégagée sur la campagne. Ce niveau comprend également trois chambres avec rangements, une salle d'eau, un WC séparé et un placard de rangement.

À l'arrière, un accès direct depuis la cuisine mène vers un espace bar aménagé, puis un escalier vous conduit au jardin principal. Celui-ci comprend une grande terrasse couverte avec coin repas, assises sur mesure et un barbecue intégré. La parcelle offre également une piscine enterrée au sel, chauffée (8,5m x 4m), entourée de plages, plantations matures et plusieurs coins détente. Accès latéral possible depuis la rue.

La maison a été rénovée récemment : décoration intérieure, chauffage électrique, climatisation partielle, volets et stores. Possibilité de vente meublée partielle.

Commodités du village : restaurants, producteurs locaux, cave à vin, épicerie fruits/légumes, camion boulangerie/fromagerie/boucherie, coiffeur, bureau de poste.
Écoles...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1260 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES