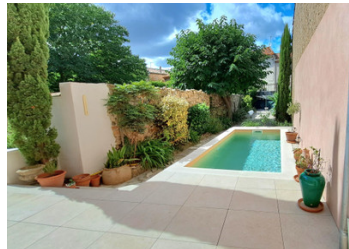
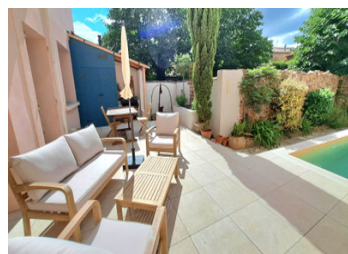


Maison vigneronne rénovée avec jardin, piscine et garage – Pouzolles

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Pouzolles
Département:	Hérault
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	147 m2
Terrain:	303 m2

RÉSUMÉ

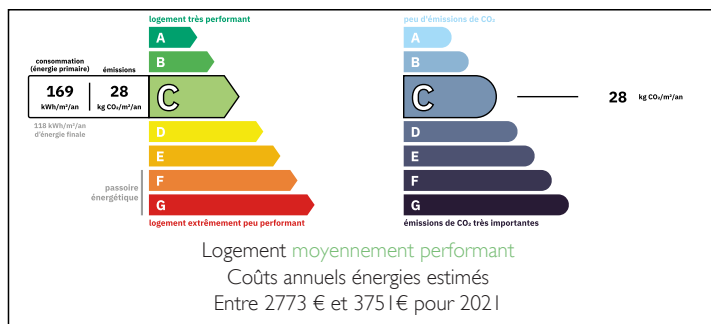
Au cœur du village recherché de Pouzolles, à quelques minutes de Pézenas, charmante maison vigneronne rénovée avec goût.

Élevée sur trois niveaux, elle offre de beaux volumes : séjour confortable, cuisine équipée moderne, trois chambres, deux salles de bains, buanderie et combles aménageables.

À l'extérieur, agréable jardin clos et arboré avec terrasse ensoleillée, piscine chauffée (2m x 5m) et accès par l'arrière du terrain. Grand garage pour stationnement et espace atelier.

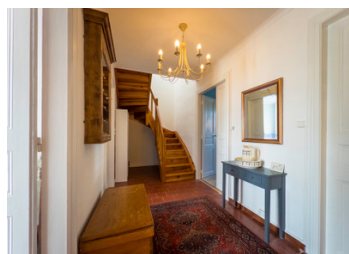
Maison rénovée dans son intégralité, alliant confort moderne et authenticité (caractère conservé). Idéale en résidence principale, maison de vacances ou investissement locatif saisonnier.

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 données 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

À deux pas du château du XVe siècle, au centre du village de Pouzolles, charmante maison vigneronne entièrement rénovée alliant caractère et confort moderne.

Sur trois niveaux, elle propose de beaux volumes : entrée lumineuse, séjour de 20 m², studio de 12 m² idéal bureau ou atelier, cuisine équipée ouvrant sur le jardin, salle d'eau avec WC, rangements et accès garage.

À l'étage : trois grandes chambres (14, 15 et 17 m²) dont une suite parentale avec salle d'eau/WC, plus une salle de bains familiale.

Dernier niveau : combles isolés avec velux offrant plus de 70 m² aménageables.

Jardin clos avec terrasse carrelée, puits, espace rangement, piscine naturelle chauffée (2 x 5 m) parfaitement intégrée, accès arrière et stationnement privé.

Prestations : double vitrage, climatisation, chauffage central au fioul, toiture refaite et isolée. Aucun gros travaux à prévoir.

Village vivant avec commerces de proximité (boulangerie, café, restaurant, tabac), marché hebdomadaire et nombreuses animations, à seulement 10 min de Roujan et 15 min de Pézenas.

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: 1 500 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES