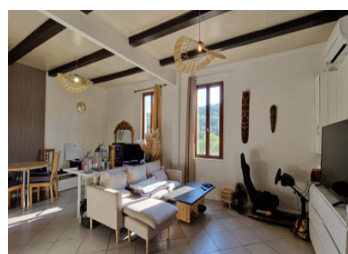


Propriété idyllique - maison T4 et appartement T4, grand jardin, 3 terrasses, grand garage/cave, belles vues !



INFORMATION

Ville:	Aigues-Vives
Département:	Hérault
Ch:	6
SdB:	2
Surface:	191 m ²
Terrain:	2857 m ²

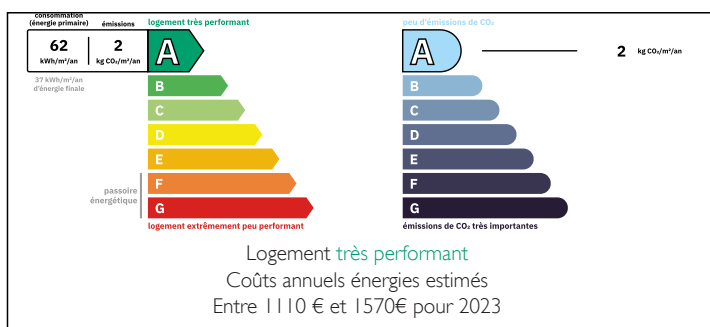
RÉSUMÉ

Cette fabuleuse maison et appartement, idéal pour y vivre et comme investissement flexible/propriété familiale, bénéficie d'une excellente performance énergétique, d'une vue imprenable et est située dans un charmant hameau de la région viticole du Minervois. Dans le triangle formé par Carcassonne, Béziers et Narbonne, cette magnifique région se trouve entre la plaine côtière et la Montagne Noire.

La partie principale de la maison est orientée à l'ouest et comprend un salon/salle à manger/cuisine ouvert, ainsi qu'une chambre au rez-de-chaussée. Au premier étage se trouvent deux autres chambres et une salle de bains avec une baignoire sur pieds.

Le garage-grange de 84 m² est suffisamment spacieux pour toutes sortes d'activités. Le grand jardin avec terrasse est orienté au sud, et du côté nord se trouvent une terrasse et une cour.

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: **819 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

À l'orée de ce charmant hameau, cette maison individuelle est isolée des autres habitations, sur un terrain de 2 857 m². Un portail s'ouvre sur la première terrasse, qui rejoint la cour privée où vous pourrez prendre vos repas et vous détendre entre amis ou en famille.

La porte d'entrée vitrée de la maison donne sur le spacieux salon avec sa cuisine équipée grise aux finitions en bois et ses poutres apparentes. Des portes coulissantes s'ouvrent sur une chambre ou un bureau orienté à l'est, avec une armoire encastrée.

Un escalier en bois mène à un WC avec lavabo sur un demi-palier, puis au premier étage, qui comprend deux chambres orientées à l'ouest, un grand palier, un espace de rangement et une salle de bains avec baignoire sur pieds, douche, dressing et WC.

Le rez-de-chaussée et le premier étage sont équipés d'une climatisation réversible. Toute la maison, y compris l'appartement, est équipée de double vitrage.

L'appartement, d'une superficie d'environ 78 m², est accessible depuis le côté est de la maison et dispose d'une grande terrasse fermée, ainsi que d'une vue sur la vallée. Quelques marches mènent à la porte d'entrée vitrée et au salon/cuisine, qui dispose de fenêtres orientées au sud et au nord.

Un couloir donne accès à trois chambres orientées sud et ouest, un débarras, une salle d'eau et des toilettes séparées. Il y a la climatisation réversible et un beau poêle à bois. Depuis le début de l'année 2026, le bien immobilier bénéficie d'un...