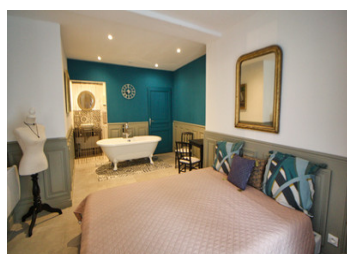


Élégante propriété de caractère et remise, 6 chambres, terrasse, actuellement en activité de chambres d'hôtes



INFORMATION

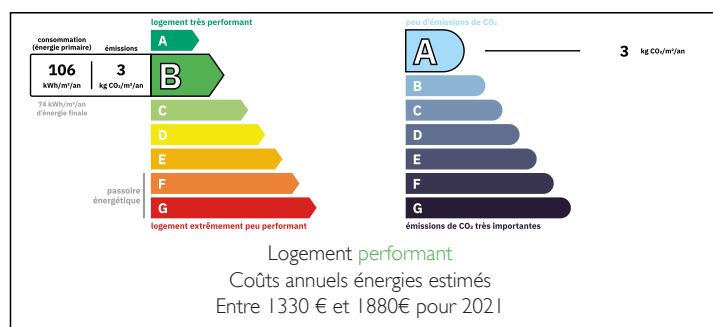
Ville:	Gignac
Département:	Hérault
Ch:	6
SdB:	5
Surface:	220 m ²
Terrain:	35 m ²

RÉSUMÉ

Située dans le charmant village de Pouzols, cette élégante propriété de caractère d'environ 220m² habitable bénéficie d'un emplacement particulièrement pratique, à proximité de Gignac et de l'accès à l'autoroute (6kms), permettant de rejoindre Montpellier facilement pour les trajets quotidiens (35kms). Le secteur est également très touristique, ce qui explique l'exploitation actuelle réussie de la maison en chambres d'hôtes.

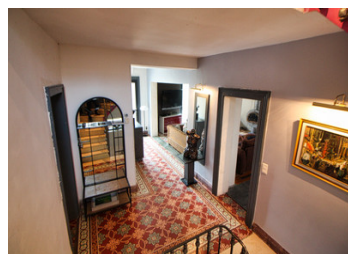
La propriété conviendrait parfaitement à un acquéreur souhaitant poursuivre l'activité d'accueil, mais se prête tout aussi bien à une grande maison familiale, offrant de beaux volumes et un excellent confort de vie.

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

La maison principale offre environ 180 m² habitables et a été entièrement rénovée avec des prestations de qualité par les propriétaires actuels. Elle allie avec élégance le charme de l'ancien et le confort moderne, avec notamment la climatisation, un système de chauffage par pompe à chaleur récent et la menuiserie en aluminium.

Au rez-de-chaussée, la maison comprend :

Une élégante entrée avec un escalier magnifique
Quatre grandes chambres avec salle d'eau privative et wc et clim reversible, idéales pour l'activité de chambres d'hôtes

Au premier étage, vous trouverez :

Un dégagement lumineux
Une grande pièce de vie avec salon et salle à manger, équipée d'un poêle à bois avec des portes-fenêtres ouvrant sur deux balcons ainsi que sur une grande terrasse sans vis à vis d'environ 35 m²

Une cuisine indépendante entièrement équipée

Une salle d'eau avec wc

Une chambre ou bureau

Au deuxième étage :

Une chambre supplémentaire

Un grand espace sous combles, idéal pour le stockage

Une seconde bâtisse reliée à la maison principale complète l'ensemble. Elle propose à l'étage une salle de jeux accessible de la terrasse, idéale comme bureau à domicile, et au rez-de-chaussée une remise offrant un beau potentiel d'aménagement pour une activité commerciale ou une profession libérale, ou même une résidence séparée, sous réserve des autorisations nécessaires.

Située au cœur du village, cette propriété rare constitue une opportunité idéale pour acquérir une belle demeure de caractère, prête à vivre, offrant à la fois qualité de vie et potentiel de rendement.

Toutes les mesures sont approximatives.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2223 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES