

Emplacement fabuleux dans le Minervois pour cette maison de 3 chambres avec 4 gîtes, piscine et vue imprenable



## INFORMATION

|              |         |
|--------------|---------|
| Ville:       | Agel    |
| Département: | Hérault |
| Ch:          | 9       |
| SdB:         | 5       |
| Surface:     | 275 m2  |
| Terrain:     | 5560 m2 |

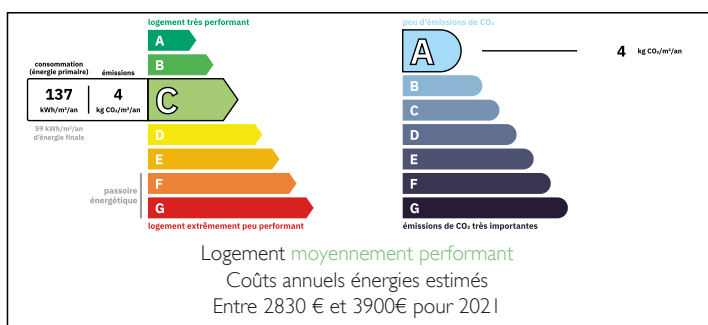
## RÉSUMÉ

Perché dans une position dominante au cœur du Minervois, ce magnifique propriété entièrement rénové bénéficie de vues imprenables et dégagées sur les vignobles et la campagne environnante. Il offre un équilibre rare entre art de vivre et potentiel de revenus avéré, comprenant une maison principale de trois chambres ainsi que quatre gîtes indépendants.

La maison principale propose un confort optimal toute l'année grâce à ses volumes généreux et ses espaces lumineux. Les gîtes, rénovés avec soin, allient charme de l'ancien et confort moderne. Implanté sur un terrain privé, le domaine offre calme, intimité et de beaux espaces extérieurs.

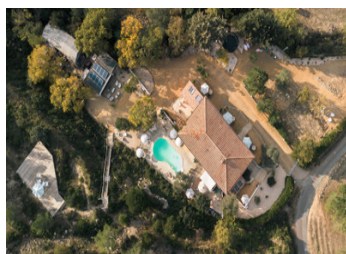
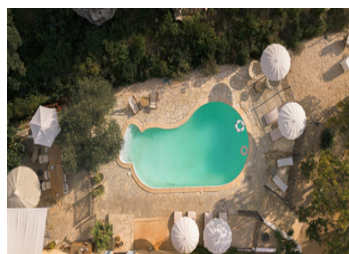
Atout majeur de la propriété, une spectaculaire terrasse panoramique à flanc de colline accueille mariages et événements privés. Une piscine privée, idéalement exposée, complète cet ensemble.

## 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

Situé en hauteur et offrant une vue panoramique, ce domaine offre un mélange rare entre style de vie et potentiel de revenus avéré. La propriété offre une surface habitable totale de 274,7 m<sup>2</sup>, comprenant une résidence principale spacieuse d'environ 113 m<sup>2</sup> et quatre gîtes entièrement indépendants d'une superficie totale d'environ 162 m<sup>2</sup>.

Bien rénové, le domaine bénéficie d'un double vitrage, d'intérieurs lumineux et d'un confort moderne. Chacun des quatre gîtes a été entièrement rénové et dispose d'un accès indépendant, d'une nouvelle cuisine et d'une salle de douche élégantes, de la climatisation dans toutes les pièces et d'espaces de vie ouverts bien conçus, idéaux pour une location à l'année ou l'hébergement d'invités.

La maison principale occupe le niveau supérieur et dispose d'un superbe espace ouvert de 45,7 m<sup>2</sup> comprenant un salon, une salle à manger avec cuisine équipée toute neuve et élégante et un accès direct à un grand balcon panoramique. Trois chambres confortables (12,4 m<sup>2</sup>, 13,2 m<sup>2</sup> et 15,2 m<sup>2</sup>), une salle de bains, une buanderie n'offrent un confort de vie à plein temps. De là, vous accédez directement à la piscine et à la terrasse, parfaitement situées pour profiter de la vue.

La vie en plein air est un véritable atout. Une grande véranda avec terrasse en bois crée un espace exceptionnel pour recevoir et organiser des événements, tandis que la toute nouvelle piscine est nichée au cœur de jardins paysagers, conçus pour maximiser l'intimité et l'ensoleillement. Plusieurs terrasses s'ouvrent...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1499 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES