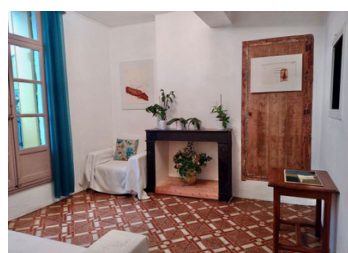
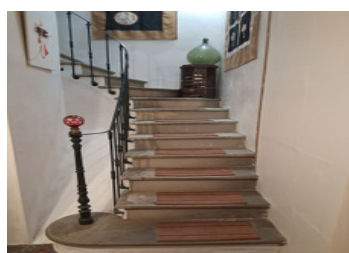
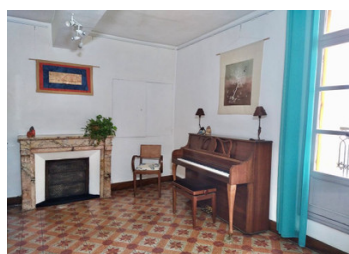


## Authentique maison vigneronne avec terrasse, cour et grand garage



## INFORMATION

Ville:	Roujan
Département:	Hérault
Ch:	6
SdB:	1
Surface:	180 m <sup>2</sup>
Terrain:	190 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

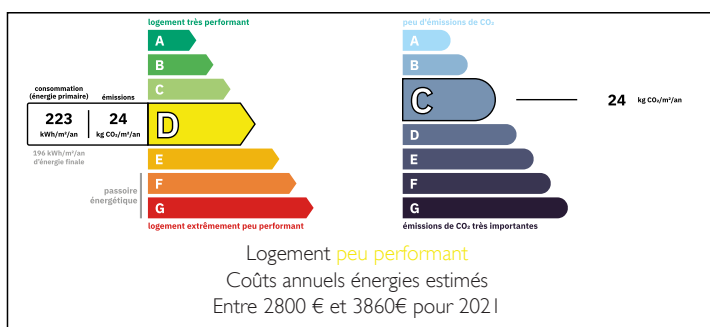
Cette maison vigneronne de 183 m<sup>2</sup> allie charme de l'ancien, volume et confort.

Le RDC se compose d'un vaste garage, véritable espace technique et fonctionnel, comprenant un cellier, une buanderie, des caves à vin et de nombreux rangements.

L'espace de vie se situe au 1er étage. On y découvre un salon lumineux ouvert sur la terrasse. La cuisine attenante à la salle à manger, forme un ensemble convivial. Ce niveau comprend également une chambre, une pièce pouvant être transformée en salle d'eau selon les besoins, ainsi qu'un WC séparé. Le deuxième étage est dédié à l'espace nuit avec 4 chambres, une salle d'eau et un WC.

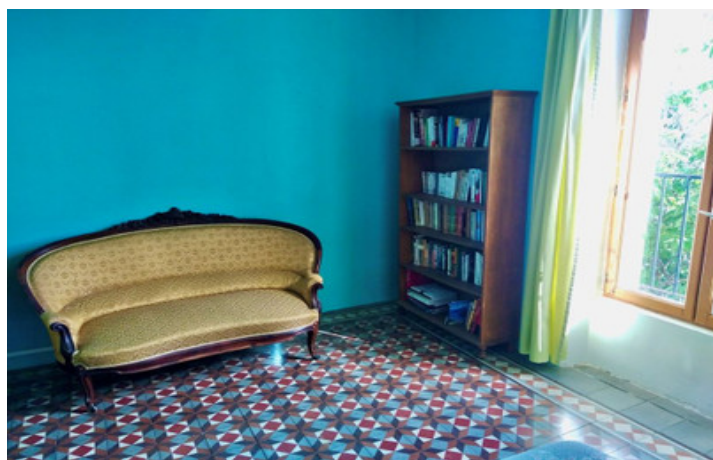
Le 3ème étage constitue un espace exceptionnel par ses volumes. Actuellement aménagé en atelier, il peut être transformé en salle de jeux, bureaux avec salle de réunion. On y trouve également une chambre et...

## 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

Découvrez le charme de cette maison vigneronne de 183m<sup>2</sup> offrant de beaux volumes et un cadre de vie paisible. Vous serez séduit par sa grande terrasse de 35m<sup>2</sup>, véritable havre de tranquillité à l'abri des regards.

Une cour vient compléter l'extérieur, parfait pour des soirées conviviales entre amis ou en famille.

Le Rez-de-chaussée propose un grand garage aux multiples possibilités, comprenant un cellier, une buanderie, des caves à vin ainsi que de nombreux rangements.

D'anciennes cuves peuvent être ouvertes afin de créer un espace supplémentaire selon vos envies et vos projets.

L'espace de vie se situe au 1er étage et offre un salon lumineux donnant sur la terrasse, une cuisine attenante à la salle à manger, idéale pour recevoir, une chambre, une pièce pouvant être aménagée en salle d'eau et un WC séparé.

L'espace nuit se trouve au 2ème étage avec 4 chambres spacieuses parfaites pour une famille ou pour recevoir ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Le 3ème étage offre un très grand volume aménagé actuellement aménagé en atelier. Il peut devenir un bureau avec salle de réunion, une salle de jeux et de sport.

Une chambre et une pièce de stockage pouvant accueillir une salle d'eau complète cet étage.

Une possibilité de créer un studio indépendant s'offre à vous.

Cette maison a conservé de magnifiques éléments d'époque comme les carreaux de ciment, les cheminées anciennes et les tomettes.

Ces détails authentiques apportent une atmosphère chaleureuse et du cachet à l'ensemble de la maison.

Le plus :

- Grand garage
- Possibilité...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1070 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES