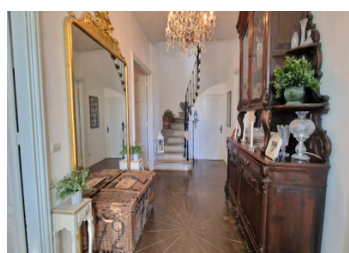


Magnifique propriété élégante de 5 chambres avec une superbe piscine dans un village populaire du Minervois

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	La Livinière
Département:	Hérault
Ch:	5
SdB:	5
Surface:	230 m <sup>2</sup>
Terrain:	809 m <sup>2</sup>

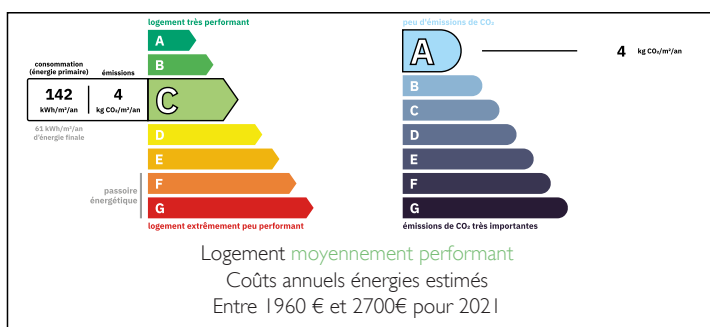
## RÉSUMÉ

Venez découvrir cette fabuleuse maison pleine de caractère, offrant plus de 230 m<sup>2</sup> de surface habitable. Le superbe hall d'entrée donne le ton pour le reste de la maison. Le cœur de la maison est un salon et une salle à manger lumineux de 40 m<sup>2</sup>, ornés d'une belle cheminée en marbre. Deuxième salon avec sa propre cheminée, charmante cuisine équipée et wc pour les invités complètent le rez-de-chaussée.

Montez l'escalier en pierre orné pour accéder à trois chambres lumineuses avec salles de bains attenantes. Le deuxième étage révèle deux autres chambres avec salles de bains attenantes, chacune s'ouvrant sur une terrasse privée sur le toit avec vue.

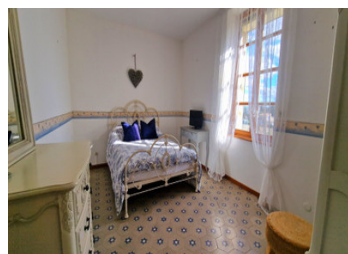
Le véritable joyau de cette élégante résidence est la spectaculaire piscine chauffée, 10 x 4 m avec couverture électrique et la terrasse conçue pour les longues journées d'été et les soirées...

## 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 au cœur de la région viticole du Minervois, La Livinière est un village très prisé, réputé pour son charme, son mode de vie décontracté et ses vignobles renommés. Entouré d'une campagne magnifique, il offre une atmosphère authentique du sud de la France avec ses restaurants locaux, ses épiceries, ses caves à vin et sa communauté accueillante.

La ville animée d'Olonzac, avec ses commerces, se trouve à quelques minutes seulement. Carcassonne et son aéroport sont à environ 40 minutes, Narbonne à environ 35 minutes et Béziers à environ 45 minutes. La côte méditerranéenne est accessible en 45 à 50 minutes, ce qui fait de La Livinière un point de départ idéal pour profiter à la fois de la vie à la campagne et des escapades côtières dans le sud de la France.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1 600 EUR

Taxe habitation: EUR

## CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ

- Environ 230 m<sup>2</sup> d'espace de vie généreux
- Cinq grandes chambres doubles, chacune avec sa propre salle de bain attenante
- Dressing au 1<sup>er</sup> étage
- Buanderie au 2<sup>e</sup> étage
- Double vitrage partout pour plus de confort et d'efficacité énergétique
- Moustiquaires installées sur les ouvertures
- Volets électriques
- Climatisation réversible assurant le chauffage et le refroidissement tout au long de l'année
- Joli terrain de 809 m<sup>2</sup> offrant intimité et espace extérieur
- Permis de construire déjà accordé pour un garage de 7 x 4 m
- Plus permis de construire pour un pool house indépendant
- Piscine chauffée de 10 x 4 m récemment installée
- Grande terrasse, parfaite pour les repas en plein air, la détente et...

## NOTES