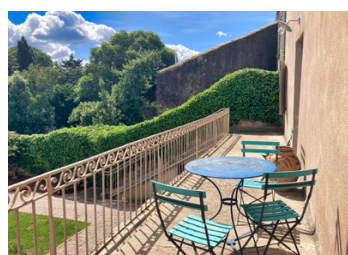


Propriété d'exception 354m2 avec jardin et piscine - maison familiale or chambres d'hôtes, proche de A750



## INFORMATION

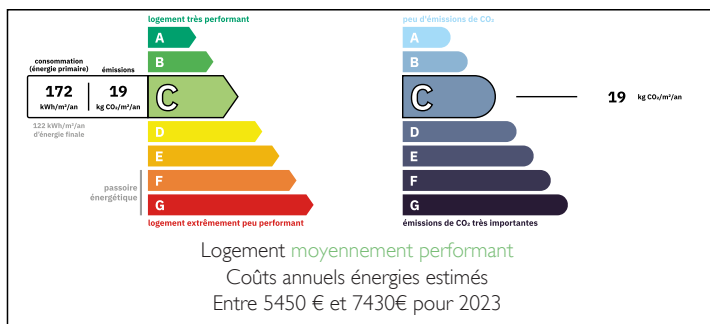
Ville:	Gignac
Département:	Hérault
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	354 m2
Terrain:	650 m2

## RÉSUMÉ

Au cœur du village animé de Saint-André-de-Sangonis, cette exceptionnelle demeure de caractère datant de 1789 allie avec élégance le charme de l'ancien et le confort contemporain, offrant un formidable potentiel en tant que résidence familiale, maison multigénérationnelle ou activité d'accueil touristique florissante. Actuellement utilisée à la fois comme habitation principale et chambre d'hôtes saisonnière, la propriété offre de nombreuses possibilités de développement afin d'augmenter la capacité d'accueil et le potentiel de revenus.

Idéalement située à seulement 34 km du centre de Montpellier avec un accès direct à l'autoroute A750, la propriété conviendra parfaitement aux personnes travaillant à Montpellier tout en bénéficiant de la proximité immédiate de sites touristiques emblématiques de la région, tels que Saint-Guilhem-le-Désert et Lac du Salagou. Saint-André-de-Sangonis est un village dynamique

## 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 habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Édifiée sur un terrain clos et paysagé de 650 m<sup>2</sup>, la propriété bénéficie d'un environnement paisible et intime en plein centre du village. Les jardins, élégants et faciles d'entretien, offrent plusieurs espaces ombragés propices à la détente, un parking privatif pour trois véhicules, un grand garage de 37m<sup>2</sup> ainsi qu'une agréable piscine de 8 x 4 mètres. Il y a aussi une cave voûtée de 50m<sup>2</sup>.

La maison développe une généreuse surface habitable de 354 m<sup>2</sup> répartie sur deux niveaux, complétée par un espace supplémentaire de 212 m<sup>2</sup> au dernier étage, déjà prêt à être aménagé, offrant un potentiel considérable pour agrandir l'activité de chambre d'hôtes ou créer des logements indépendants supplémentaires.

Au rez-de-chaussée, avec accès direct au jardin, l'habitation s'organise autour d'un vaste hall d'entrée avec accès sur la rue, d'une élégante cuisine contemporaine et d'un chaleureux salon. Ce niveau comprend également trois chambres, une grande salle d'eau ainsi qu'un WC indépendant, idéal pour une vie de famille ou pour accueillir des hôtes de manière indépendante.

Le premier étage propose une seconde grande cuisine, un autre salon, une buanderie, deux chambres avec salle d'eau privative ainsi qu'une suite familiale composée de deux pièces avec sa propre salle d'eau. Cette suite, le salon ainsi qu'une autre chambre ouvrent directement sur une terrasse avec un escalier menant au jardin.

Les propriétaires actuels ont rénové avec soin les principaux espaces de vie, dans le respect du caractère authentique et des belles proportions de la demeure, tout en y apportant des...