

Charmante maison de caractère avec terrasse, piscine et garage au cœur d'un village prisé, à proximité de Béziers



## INFORMATION

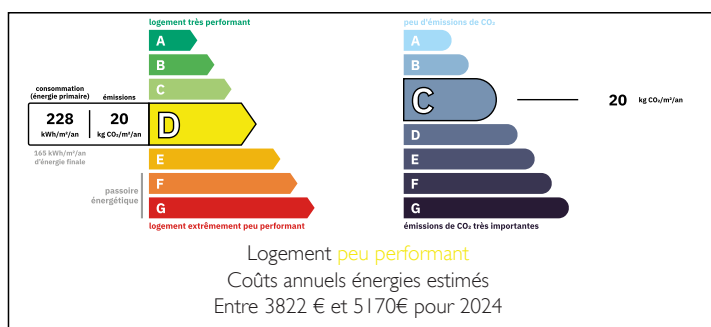
Ville:	Puissalicon
Département:	Hérault
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	210 m <sup>2</sup>
Terrain:	35 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située au cœur du très recherché village perché de Puissalicon, cette spacieuse maison de village offre environ 210 m<sup>2</sup> habitables, alliant confort immédiat et beau potentiel d'aménagement supplémentaire. Idéalement placée à seulement 15 minutes de Béziers et à environ 25 minutes du littoral méditerranéen, cette propriété représente une opportunité rare pour une résidence familiale, un investissement locatif ou un projet d'habitation multi-générationnelle.

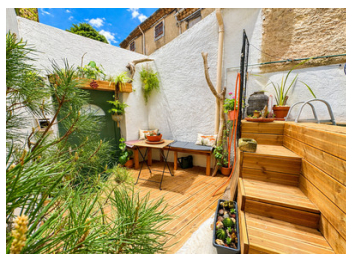
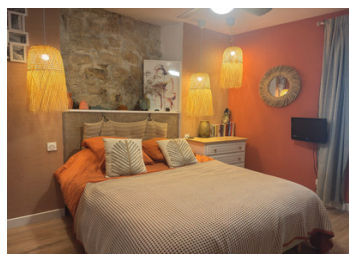
Actuellement configurée en deux appartements indépendants, la propriété offre une grande flexibilité ainsi qu'un excellent potentiel de revenus locatifs.

## 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

Le rez-de-chaussée dispose d'un garage exceptionnellement spacieux avec de vastes espaces de rangement ainsi qu'un puits privatif — un véritable atout au cœur du village.

L'habitation principale occupe le premier étage et propose de généreux volumes pleins de caractère. Le salon / salle à manger, lumineux et spacieux, bénéficie d'une cheminée et s'ouvre sur deux charmants balcons Juliette. La cuisine équipée récemment installée comprend des appareils intégrés ainsi que des espaces de rangement supplémentaires. Ce niveau comprend également une chambre confortable avec placards intégrés, une salle de bains, un WC indépendant, un petit espace bureau, ainsi qu'une agréable terrasse couverte équipée d'un barbecue et d'un four à pizza intégrés — idéale pour recevoir et profiter des repas en extérieur.

Au deuxième étage se trouvent deux pièces supplémentaires actuellement utilisées comme chambre et espace de vie complémentaire. Deux autres espaces restent à aménager et offrent un potentiel important de transformation, avec la possibilité de créer une salle d'eau supplémentaire ainsi qu'une cuisine ouverte sur séjour, permettant si souhaité la création d'un appartement indépendant supplémentaire.

Également à ce niveau, avec son propre accès indépendant depuis la rue, le second appartement comprend un espace de vie ouvert avec salon, salle à manger et cuisine donnant sur une cour privative avec piscine, une chambre avec rangements intégrés, une salle de bains à rafraîchir ainsi qu'un WC indépendant.

Les combles spacieux offrent encore de nombreuses possibilités d'aménagement, sous réserve des autorisations nécessaires, faisant de cette propriété un bien à fort potentiel à long...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1 600 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES