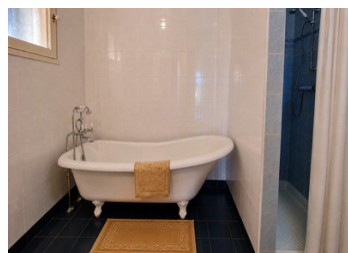


Cette villa spacieuse bénéficie d'un emplacement magnifique, avec 3 chambres

EXCLUSIF



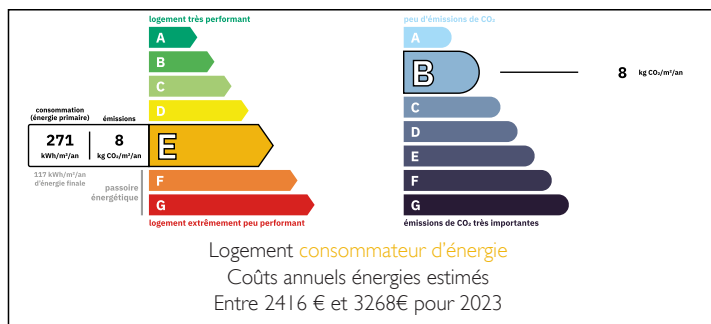
## INFORMATION

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Ville:       | Agel                |
| Département: | Hérault             |
| Ch:          | 3                   |
| SdB:         | 2                   |
| Surface:     | 117 m <sup>2</sup>  |
| Terrain:     | 2730 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

Venez découvrir cette superbe villa située dans un cadre paisible, au cœur du charmant village d'Agel, avec une vue panoramique. D'une surface habitable de 117 m<sup>2</sup>, elle comprend un vaste hall d'entrée, salon-salle à manger lumineux et ouvert sur les terrasses et les jardins, une cuisine entièrement équipée, une chambre au rez-de-chaussée avec salle de bains attenante, ainsi qu'une salle de bains familiale séparée. À l'étage se trouvent deux autres chambres, wc, une mezzanine pouvant servir de chambre/bureau et une pièce de rangement. À l'extérieur, de magnifiques jardins privés entourent la propriété, avec une piscine de 10 x 3 m, des terrasses, un grand parking, un garage avec mezzanine et un sous-sol de grande taille offrant un excellent espace de rangement ou d'atelier. La propriété bénéficierait de quelques travaux de remise à neuf, notamment au niveau de...

## 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 foncière:** 1129 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Parmi les autres atouts, citons le chauffage au sol dans tout le rez-de-chaussée, le double vitrage pour une meilleure isolation et une efficacité énergétique accrue, ainsi que des volets traditionnels en bois, qui apportent du cachet tout en contribuant à garder la maison fraîche pendant les mois d'été. Ces éléments allient le confort pratique au charme authentique d'une maison de campagne française.

Surface habitable : 117 m<sup>2</sup>

Dimensions approximatives

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée : 20,00 m<sup>2</sup>

Salon/salle à manger : 25,00 m<sup>2</sup>

Cuisine entièrement équipée : 11,21 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 12,17 m<sup>2</sup>

Salle d'eau attenante : 2,41 m<sup>2</sup>

Salle de bains familiale avec douche : 5,26 m<sup>2</sup>

Garage : 18,53 m<sup>2</sup>

Premier étage

Palier : 3,65 m<sup>2</sup>

WC séparé avec lavabo : 2,49 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 10,65 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 10,41 m<sup>2</sup>

Mezzanine : 8,81 m<sup>2</sup>

Couloir : 5,00 m<sup>2</sup>

Placard de rangement (hauteur sous plafond réduite) : 10,87 m<sup>2</sup>

Situation

Idéalement située au cœur de la région viticole très prisée du Minervois, cette propriété bénéficie d'un emplacement privilégié à la lisière du charmant village d'Agel, un village pittoresque réputé pour ses vignobles, son atmosphère paisible et sa magnifique campagne vallonnée. Entourée de paysages époustouffants, elle offre un mode de vie authentique du Sud de la France tout en restant à proximité de toutes les commodités essentielles.

À quelques minutes en voiture se trouve le