

Belle maison Indépendante, avec gîte de plain-pied et cour/jardin au cœur du village

EXCLUSIF



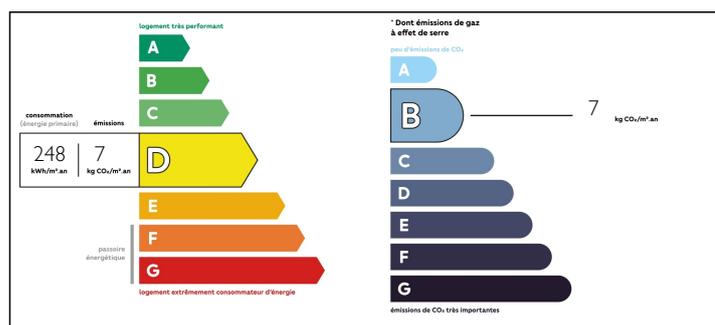
## INFORMATION

Ville:	Magalas
Département:	Hérault
Ch:	7
SdB:	7
Surface:	200 m <sup>2</sup>
Terrain:	282 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmante maison Indépendante de caractère, avec 200 m<sup>2</sup> d'espace habitable, la maison principale comprend 3 chambres, un grand salon/salle à manger, une cuisine séparée entièrement équipée, une chambre/bureau, une salle d'eau et un très joli jardin. En outre, il y a un gîte indépendant avec 4 chambres, toutes avec des salles de douche attenantes, ce qui constitue une excellente source de revenus. Située dans le village médiéval circulaire de Magalas, avec plus de 1 000 ans d'histoire. Entouré de douces collines et de vignobles, le village compte 14 domaines et offre toutes les commodités : médecins, dentiste, pharmacie, bibliothèque, pâtisserie, bar/café, 2 restaurants, supermarché, etc. À 15 km de la ville animée de Béziers et de l'aéroport du Cap d'Agde, à 21 km de Pézenas et à 30 km de la Méditerranée.

## 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

Cette jolie maison et son jardin ont conservé de nombreuses caractéristiques traditionnelles avec l'ajout de quelques ajustements modernes nécessaires : double vitrage, climatisation réversible, panneaux solaires, cuisine équipée, etc.

Le portail d'entrée offre un espace de stationnement privé pour 2/3 véhicules et mène à l'entrée de la maison principale. Au rez-de-chaussée, nous trouvons un grand et lumineux salon/salle à manger avec une cheminée, une cuisine entièrement équipée menant à une autre salle à manger, un bureau avec vue sur le jardin et une salle d'eau avec W.-C. L'escalier menant au premier étage nous amène au couloir, d'où partent trois chambres doubles, dont une avec salle de bains attenante, et une autre salle de douche avec W.-C.

Ce village animé est situé dans une position superbe, entouré de vignobles et de châteaux, entre la Méditerranée et les collines du Haut-Languedoc. Avec un climat merveilleux, des précipitations modérées et beaucoup de soleil, cette région offre des villes et des villages avec un riche patrimoine comme Pézenas, célèbre pour ses magasins d'antiquités, ses cafés, son incroyable marché tous les samedis, son théâtre et bien sûr Molière - à 21 km. Béziers est à 15 km, Montpellier, Narbonne, sans oublier la frontière espagnole à 164 km. L'aéroport le plus proche est celui de Béziers Cap d'Agde, qui propose des vols à destination et en provenance de Londres Luton, Bristol, Manchester, Édimbourg, Stockholm, Paris, Oslo et Düsseldorf. Le TGV vous emmène à Paris en 4 heures depuis Béziers.

La propriété en...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1595 EUR**

## NOTES