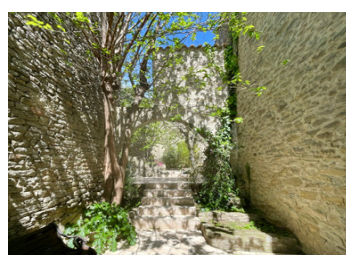


Maison de village en pierre rénovée avec 4 chambres et terrasses privées, Minervois



INFORMATION

Ville:	La Livinière
Département:	Hérault
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	200 m ²
Terrain:	296 m ²

RÉSUMÉ

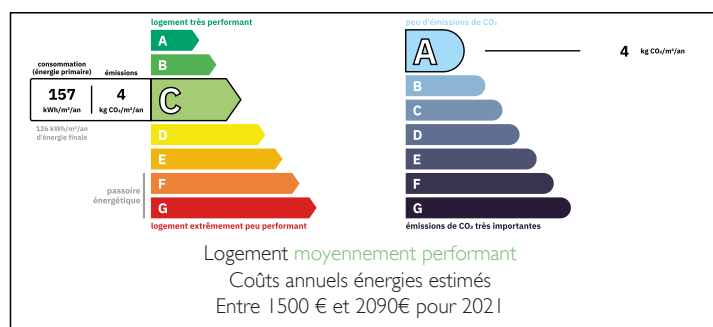
Cette maison de village en pierre, spacieuse et entièrement rénovée, allie charme de l'ancien et confort moderne. Répartie sur trois niveaux, elle offre un agencement flexible, idéal en résidence principale ou en maison de vacances clé en main, avec trois belles terrasses dédiées à la vie en extérieur.

Le rez-de-chaussée comprend un salon dallé, un séjour avec poêle à bois, une cuisine ouverte entièrement équipée avec cellier, et un WC indépendant.

Au premier étage, deux grandes chambres doubles, dont une avec salle de bains privative, ainsi qu'une salle d'eau et des toilettes séparées.

Le deuxième étage accueille une suite parentale lumineuse avec salle d'eau, WC, dressing et mezzanine, complétée par une quatrième chambre spacieuse.

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 charmante maison de village en pierre, entièrement rénovée et prête à emménager, convient parfaitement comme résidence principale ou maison de vacances / résidence secondaire dans le Sud de la France.

Dès l'entrée, vous découvrez un salon lumineux de 22 m² avec sol en dalles de pierre et murs en pierres apparentes, offrant un cachet authentique. Une élégante arche en pierre mène au séjour / salle à manger de 20,5 m², conservant son carrelage d'origine typique du Languedoc. Un grand poêle à bois assure un confort optimal en hiver. La cuisine ouverte entièrement équipée (10,5 m²), avec bar et cellier, s'ouvre directement sur la terrasse et les cours pavées, idéales pour les repas et réceptions en plein air.

Au premier étage, un palier spacieux, une salle d'eau et des WC séparés. Deux grandes chambres, dont une avec salle de bains privative et rangements intégrés. Les étages sont habillés de tommettes polies, renforçant le caractère ancien.

Le deuxième étage accueille une suite parentale de 30 m² avec dressing, mezzanine, salle d'eau et WC séparés, ainsi qu'une quatrième chambre de 26 m² avec mezzanine. Un espace de rangement complète ce niveau.

Située au cœur du village recherché de La Livinière, dans le Minervois, réputé pour ses vins AOP, la maison bénéficie de commerces de proximité (épicerie, boulangerie, pharmacie, restaurants). À seulement 30 minutes de Carcassonne, site UNESCO, et 45 minutes de la Méditerranée. Aéroports : Carcassonne, Béziers, Toulouse (1h30). Gares TGV : Carcassonne et Narbonne.

Les informations sur les risques auxquels...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1333 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES