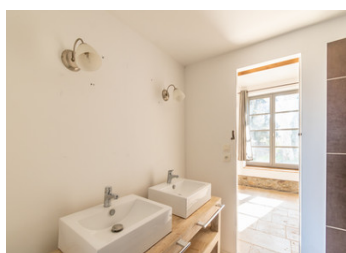
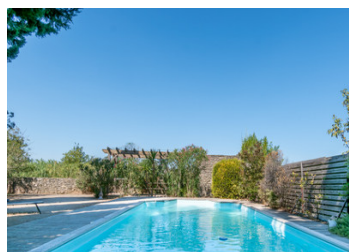


## Opportunité investisseur : 3 appartements rénovés avec piscine dans maison de maître (7 lots)



## INFORMATION

Ville:	Olonzac
Département:	Hérault
Ch:	7
SdB:	5
Surface:	239 m <sup>2</sup>
Terrain:	100 m <sup>2</sup>



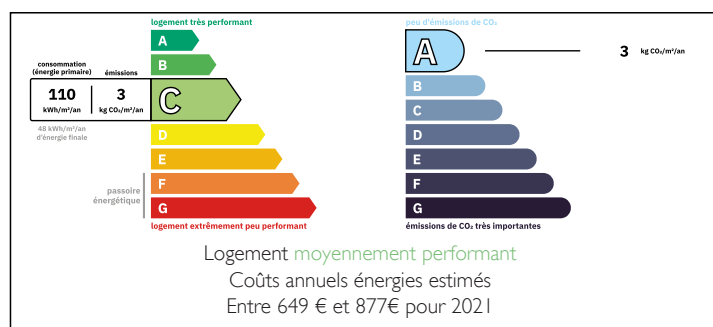
## RÉSUMÉ

Rare opportunité d'acquérir trois appartements rénovés dans une Maison de Maître historique (7 lots) à Olonzac, au cœur du Minervois. Ces biens allient charme d'époque (murs en pierre, sols en bois) et confort moderne (double vitrage, climatisation réversible, parking privé).

L'achat en lot offre une réelle valeur ajoutée : le prix global est inférieur à la somme des prix individuels. Un appartement est déjà loué meublé (bail jusqu'en avril 2025), générant des revenus immédiats, tandis que les deux autres se prêtent parfaitement à la location saisonnière ou à la revente future.

Les appartements varient d'un T2 de 43 m<sup>2</sup> avec balcon à un spacieux duplex de 90 m<sup>2</sup> avec terrasse et garage, en passant par un élégant rez-de-chaussée de 106 m<sup>2</sup> avec véranda et deux suites.

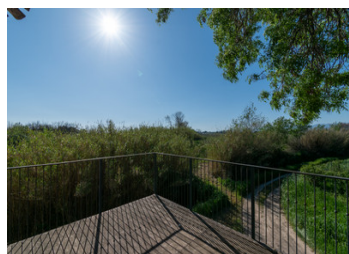
## DPE



Avec piscine, espace barbecue, charges faibles et une

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

Opportunité rare pour investisseurs : trois appartements rénovés dans une Maison de Maître historique, en bordure du village animé d'Olonzac, au cœur du Minervois. Situés à deux pas du centre, ils font partie d'une copropriété de 7 logements bien entretenue, bénéficiant d'espaces communs recherchés : piscine (450 x 1000 cm, profondeur 60–200 cm) et coin barbecue d'été.

Olonzac offre un marché locatif solide, combinant charme de village et commodités modernes. Son marché hebdomadaire réputé, ses restaurants de qualité et son environnement viticole attirent à la fois les résidents et les vacanciers. Sa situation est stratégique : 30 min de Narbonne, 40 min de Carcassonne et de son aéroport international, 1 h des plages méditerranéennes.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1953 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

Appartement 1 – 106 m<sup>2</sup>

Rez-de-chaussée élégant avec murs en pierre, plafonds hauts et sols en pierre de Bourgogne. Séjour/cuisine de 40 m<sup>2</sup> ouvrant sur une véranda lumineuse de 16 m<sup>2</sup> avec vue campagne. Bureau (12,5 m<sup>2</sup>), deux chambres avec salle d'eau attenante, climatisation gainable réversible, cave privative et stationnement extérieur.

Appartement 2 – 43 m<sup>2</sup>

Charmant T2 au 1er étage avec parquet, murs en pierre et balcon Juliette. Chambre avec salle d'eau, WC séparé, double vitrage bois. Actuellement loué meublé, bail jusqu'en avril 2025 – revenu locatif immédiat.

Appartement 4 – 90 m<sup>2</sup> (Duplex)

Accessible par un escalier privatif depuis la cour, ce duplex spacieux offre un séjour de 39 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, balcon Juliette et terrasse de 8 m<sup>2</sup>. Trois chambres dont une avec salle d'eau privative. Garage, cave et stationnement extérieur inclus.

## NOTES