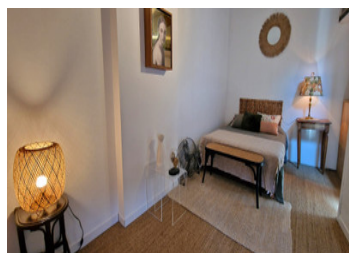
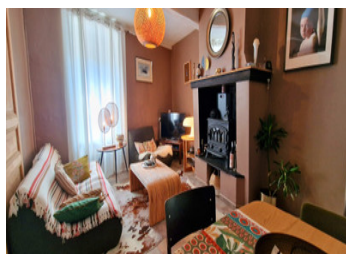
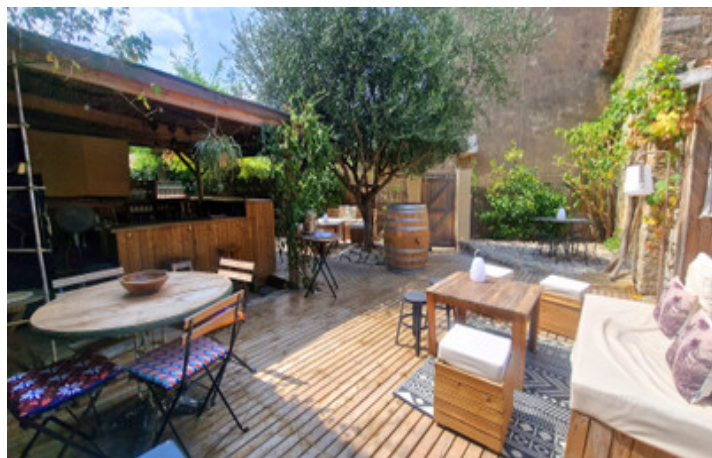


Maison de village de caractère avec trois chambres, grand jardin dans le Minervois



## INFORMATION

|              |          |
|--------------|----------|
| Ville:       | Cesseras |
| Département: | Hérault  |
| Ch:          | 3        |
| SdB:         | 1        |
| Surface:     | 105 m2   |
| Terrain:     | 150 m2   |

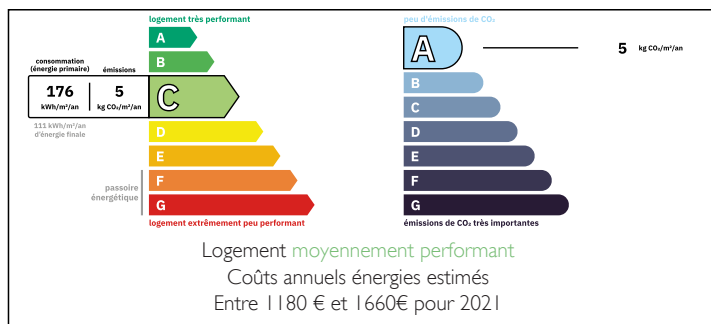
## RÉSUMÉ

Située au cœur d'un village populaire du Minervois, cette maison de caractère rénovée de en pierre allie charme authentique et confort moderne. Le rez-de-chaussée est composé d'un salon lumineux, d'une salle à manger et d'une cuisine équipée séparée, idéale pour recevoir. A l'étage, d'une chambre spacieuse, d'une élégante salle de bains et d'une buanderie, tandis que le dernier étage offre deux autres chambres ainsi qu'un petit bureau

Le jardin privé de la cour est un point fort, avec un bar à vin élégant créé par les propriétaires actuels, géré avec succès comme une petite entreprise et capable d'accueillir environ 40 invités. Il est idéal pour les soirées conviviales ou pour se détendre en plein air.

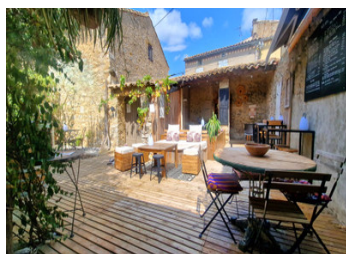
Une maison de caractère prête à être appréciée, que ce soit en tant que maison familiale, base de vacances, ou avec un...

## 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

### Points forts de la propriété

Double vitrage moderne en aluminium dans toute la maison pour plus de confort et d'efficacité

Poêle à bois créant un espace de vie chaleureux et accueillant

Cuisine moderne et élégante

Radiateurs électriques à faible consommation pour un chauffage économique

Salle de bains spacieuse et élégante avec baignoire et douche à l'italienne

Parking facile à proximité de la propriété

Jardin privé dans la cour, spacieux et idéal pour recevoir

Anciennement un bar à vin/tapas au succès avéré, offrant une opportunité commerciale unique pour exploiter un restaurant ou un bar

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 556 EUR

**Taxe habitation:** EUR

### Dimensions approximatives :

Salon spacieux – 19,34 m<sup>2</sup>

Cuisine – 9,72 m<sup>2</sup>

1<sup>er</sup> étage

Grande chambre 1 – 19 m<sup>2</sup>

Salle d'eau moderne – 10 m<sup>2</sup>

WC séparés – 2,64 m<sup>2</sup>

Couloir – 2,28 m<sup>2</sup>

### À l'étage

Chambre 2 (à gauche) – 12,46 m<sup>2</sup>

Chambre 3 – 13 m<sup>2</sup>

Couloirs/palier – 8,96 m<sup>2</sup>

Espace supplémentaire

Jardin intérieur d'environ

remise – 12,16 m<sup>2</sup>

Distances depuis Cesseras

Olonzac – 5 min (commerces de proximité, restaurants, marché hebdomadaire)

Minerve – 10 min (célèbre village médiéval et attraction touristique)

## NOTES