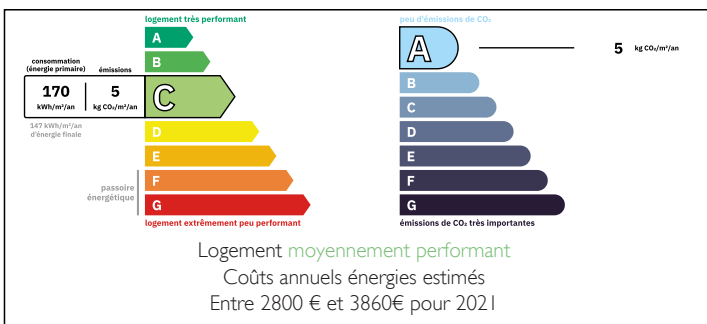


Grande maison vigneronne - Garage, terrasse et jardin à 10mn de Pézenas



DPE



INFORMATION

Ville:	Roujan
Département:	Hérault
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	220 m2
Terrain:	420 m2

RÉSUMÉ

Cette maison vigneronne rénovée avec jardin incarne l'équilibre parfait entre authenticité et modernité.

Au RDC, un hall d'entrée qui dessert un garage pouvant accueillir plusieurs véhicules, servir d'atelier, ou être scindé en deux pour créer un appartement indépendant donnant sur le jardin.

On y trouve également une salle d'eau avec WC, une buanderie et une pièce polyvalente.

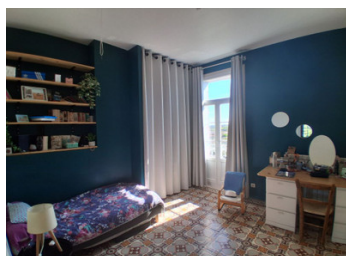
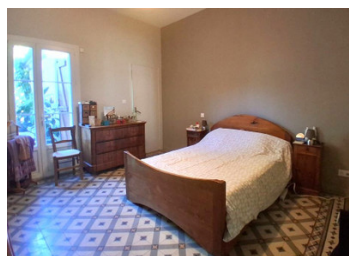
Le 1er étage est le cœur de la maison. La cuisine équipée s'ouvre sur la salle à manger et le salon, créant un espace lumineux et convivial. Une belle terrasse intimiste accessible depuis la cuisine prolonge l'espace de vie. Une suite parentale avec douche et WC privés complète ce niveau.

L'espace nuit se trouve au 2ème étage avec 4 chambres spacieuses, une salle d'eau et un WC indépendant.

Les combles ont été aménagés en salle de jeux/salon TV, ajoutant une dimension ludique et cosy...

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 maison vigneronne, entièrement rénovée avec goût se situe au cœur de Roujan, un village vivant et dynamique, à seulement dix minutes de Pézenas, cité historique réputée pour son patrimoine culturel. À deux pas des commerces et des commodités, elle offre un cadre de vie pratique et chaleureux, tout en préservant l'authenticité des maisons de caractère.

Dès l'entrée, un hall accueillant donne le ton : ici, chaque espace a été réfléchi pour allier esthétique et utilité. Le rez-de-chaussée abrite un garage exceptionnel de 160 m², totalement isolé, qui constitue un véritable atout rare sur le marché. Que vous soyez artisan, collectionneur, bricoleur ou simplement en quête d'un vaste espace de stationnement, ce garage répond à toutes les attentes.

À ce niveau, on trouve également une salle d'eau avec WC, une buanderie fonctionnelle et une pièce polyvalente qui peut servir de chambre d'amis, d'atelier ou de bureau.

La possibilité de scinder le garage en deux, pour y faire un appartement indépendant donnant sur le jardin, est un plus.

Les équipements modernes viennent compléter ce niveau : Prise pour voiture électrique, adoucisseur d'eau et ballon thermodynamique qui fonctionne avec le poêle bouilleur pour un confort optimal et une économie d'énergie.

Le premier étage est le cœur de la maison, un espace où se mêlent convivialité et élégance. La cuisine équipée, baignée de lumière, s'ouvre sur la salle à manger et le salon, créant une atmosphère chaleureuse. Cet agencement favorise les moments de partage, qu'il s'agisse de repas en famille ou...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2530 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES