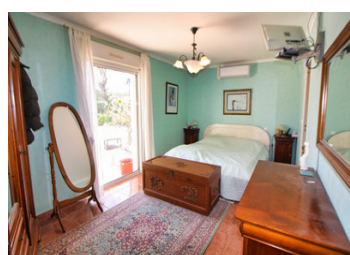


Charmante villa de plein pied au calme avec gîte indépendant, grand terrain, piscine et garage.



## INFORMATION

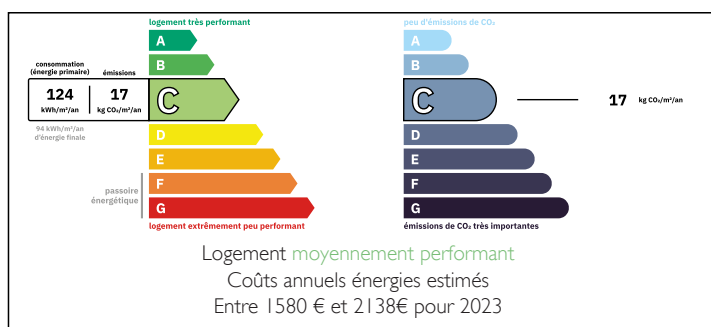
Ville:	Clermont-l'Hérault
Département:	Hérault
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	182 m <sup>2</sup>
Terrain:	2424 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située au cœur du charmant village viticole de Cabrières, à seulement 10 minutes de la ville animée de Clermont-l'Hérault, offrant toutes les commodités et un accès direct à l'Autoroute A75 vers Montpellier et Béziers, cette belle propriété propose des volumes généreux, un vaste terrain et de nombreuses possibilités d'utilisation.

Implantée sur un terrain clos et arboré de 2 424 m<sup>2</sup>, la propriété comprend une maison principale, une seconde maison indépendante / gîte, ainsi qu'une grande piscine chauffée, un garage, un carport et de nombreux espaces de stationnement.

## 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

Maison principale comprenant 123m<sup>2</sup> habitable  
Construite en 1998 et entièrement de plain-pied pour un confort de vie optimal, la maison principale offre des espaces lumineux et fonctionnels.

L'entrée s'ouvre sur un grand séjour de 37 m<sup>2</sup> avec un insert à bois, et de larges baies vitrées coulissantes donnant sur une terrasse couverte face à la piscine. Cet espace convivial mène à une salle à manger, qui dispose également d'un accès à une terrasse arrière, ainsi qu'à une cuisine entièrement équipée.

À côté de la cuisine se trouve une buanderie / arrière-cuisine, avec accès direct à l'abri voiture puis au grand garage de 45 m<sup>2</sup>.

L'espace nuit comprend trois chambres doubles, toutes équipées de climatisation et disposant d'un accès direct vers l'extérieur, apportant beaucoup de lumière et de confort.

La suite parentale bénéficie d'un accès direct à la terrasse avant et possède sa salle de bains privative. Les deux autres chambres se partagent une salle d'eau avec WC, et la maison dispose également d'un WC indépendant ainsi que d'un placard à linge.

Seconde maison / gîte comprenant 59m<sup>2</sup> habitable.  
La seconde maison indépendante est idéale pour accueillir la famille, les amis ou pour un projet locatif. Elle se compose d'un grand séjour ouvert avec cuisine équipée et climatisation, de deux chambres doubles avec placards intégrés, ainsi que d'une salle d'eau.

À l'avant de la maison se trouve une spacieuse terrasse d'environ 80 m<sup>2</sup>, parfaite pour profiter des repas en extérieur et du climat méditerranéen.

Extérieurs

Les extérieurs sont particulièrement agréables et bien aménagés, comprenant :

Un grand jardin...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2466 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES