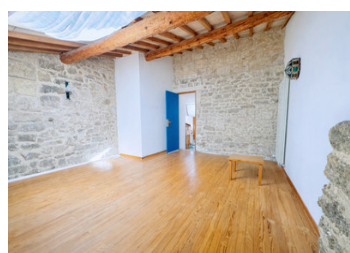
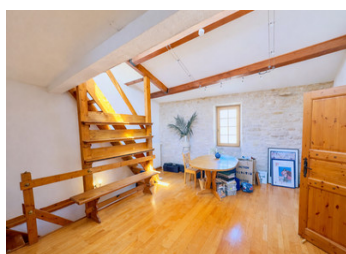


Charmante propriété de caractère avec terrasse toit, gîte indépendant et garage proche Pézenas



## INFORMATION

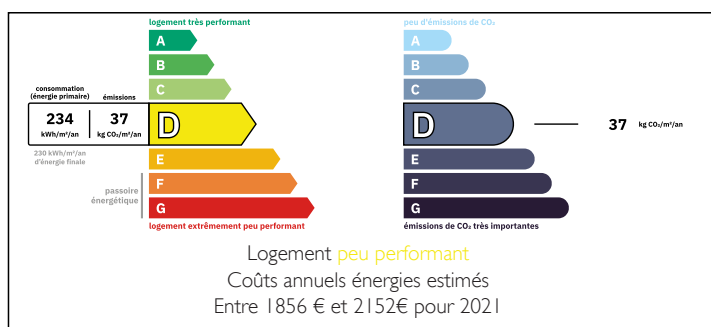
Ville:	Nézignan-l'Évêque
Département:	Hérault
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	324 m <sup>2</sup>
Terrain:	12 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

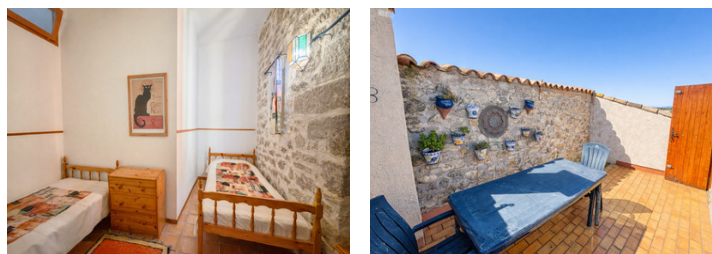
Une opportunité unique dans le charmant village de Nézignan-l'Évêque. Découvrez deux maisons en pierre pleines de caractère, toutes deux datant de plus de 500 ans. Les biens offrent plus de 300 m<sup>2</sup> habitables, des espaces de réception, deux cuisines aménagées, cinq chambres au total, trois salles de bains, des espaces de rangement, une terrasse sur le toit avec une vue imprenable. L'ensemble présente un fort potentiel, avec l'avantage d'être situé à proximité de Pézenas et de la côte méditerranéenne.

## 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

La maison principale s'élève sur trois niveaux. Le rez-de-chaussée offre une belle pièce de vie avec cuisine ouverte entièrement équipée, agrémentée d'une cheminée, ainsi qu'un accès à une cave à vin.

Au premier étage, vous découvrirez un salon lumineux doté d'un poêle à bois. Ce niveau comprend également une mezzanine, deux chambres ainsi qu'une agréable terrasse tropézienne ensoleillée offrant de belles vues.

Surfaces :

- Cave à vin – 6,34 m<sup>2</sup>
- Cuisine / Séjour – 34,85 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 – 11,38 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 – 10,54 m<sup>2</sup>
- Salle de bains 1 – 6,66 m<sup>2</sup>
- Salle de bains 2 – 5,00 m<sup>2</sup>
- Pièce – 11,00 m<sup>2</sup>
- Salon – 39,78 m<sup>2</sup>
- Mezzanine – 20,04 m<sup>2</sup>
- Cuisine d'été – 6,66 m<sup>2</sup>
- Bureau – 29,18 m<sup>2</sup>

La seconde maison / gîte se situe à quelques minutes à pied, à l'arrière de la propriété principale. Joliment présentée, elle se compose de deux niveaux.

L'entrée s'ouvre sur une spacieuse pièce à vivre avec cuisine aménagée et espace salle à manger, mise en valeur par un escalier central en pierre, ainsi qu'un coin salon à l'arrière.

À l'étage, vous trouverez un espace salon avec plateforme surélevée, deux belles chambres ainsi qu'une salle de bains bien équipée.

Surfaces :

- Cuisine / Salon / Salle à manger – 63,83 m<sup>2</sup>
- Salon – 14,15 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 – 9,00 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 – 14,15 m<sup>2</sup>
- Salle de bains – 7,66 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1900 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES