

## Bien vendu à 350 000 €

Honoraires agence TTC : 10 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 340 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

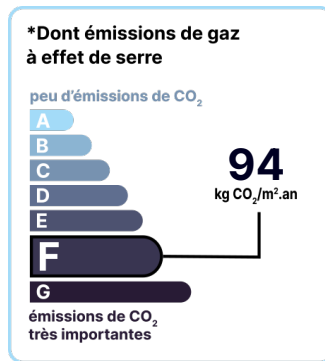
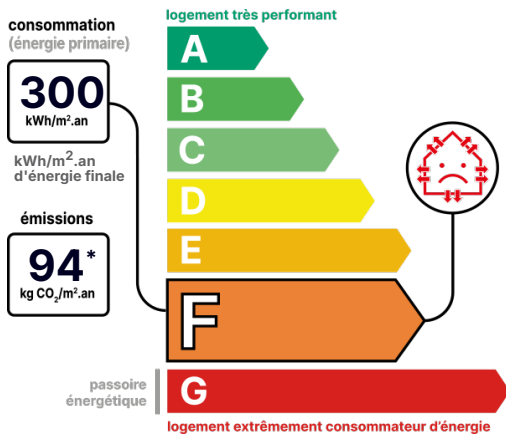
**Montpellier, Quartier Lepic/Estanove, Maison de caractère 190m2 avec potentiel immense, à proximité du centre-ville de Montpellier**

Vous rêvez d'une maison spacieuse et pleine de caractère, idéalement située à proximité du centre-ville de Montpellier ? Ne cherchez plus, cette propriété est faite pour vous ! À seulement 20 minutes à pied des magnifiques jardins du Peyrou et à 10 minutes en vélo de la gare Saint Roch, cette maison de 190 m<sup>2</sup> offre un potentiel incroyable pour réaliser toutes vos envies d'aménagement et de personnalisation. Le rez-de-chaussée vous accueille avec une entrée chaleureuse dotée d'une cheminée. Vous y trouverez une grande chambre de 19 m<sup>2</sup> avec une pièce attenante modulable, deux salles d'eau avec WC séparés, deux pièces supplémentaires adaptables, un débarras et un atelier. Un majestueux escalier en pierre naturelle vous mène au premier étage où une vaste pièce de vie de 42 m<sup>2</sup> vous attend. Ornée de moulures et baignée de lumière grâce à trois grandes baies vitrées ouvrant sur un balcon, cette pièce est idéale pour vos moments de détente. L'étage comprend également une cuisine équipée, une salle de bains, des toilettes séparées et deux chambres. L'extérieur de la maison vous offre la possibilité de garer trois véhicules et de profiter d'un espace extérieur agrémenté d'un bassin. Bien que des travaux de rénovation et de mise aux normes soient à prévoir, notamment en termes d'isolation et d'électricité, cette maison se distingue par son environnement calme, sa proximité avec les commerces, les écoles et la future ligne 5 du tramway (arrêt Chamberte/Les Roses). Ses beaux volumes en font une opportunité rare sur le marché. Ne manquez pas l'occasion de découvrir cette maison qui saura vous séduire par son charme et ses possibilités infinies ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et laissez-vous charmer par ce bijou immobilier. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rénover second œuvre

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
26/01/2024

## POINTS CLÉS

Cheminée, Surface

## CONTACT



Agence de Sète  
Jérôme LADISA  
0665361415  
09 52 54 57 72  
jerome.ladisa@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 514451715

Référence : 48199\_34\_238

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction : 1971  
Surface habitable : 190m<sup>2</sup>  
Nombre de pièces : 4  
Exposition : SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : 343m<sup>2</sup>  
Clôture : Totale  
Type de clôture : Mixte

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire : Electricité  
Emetteurs secondaires : Convecteurs

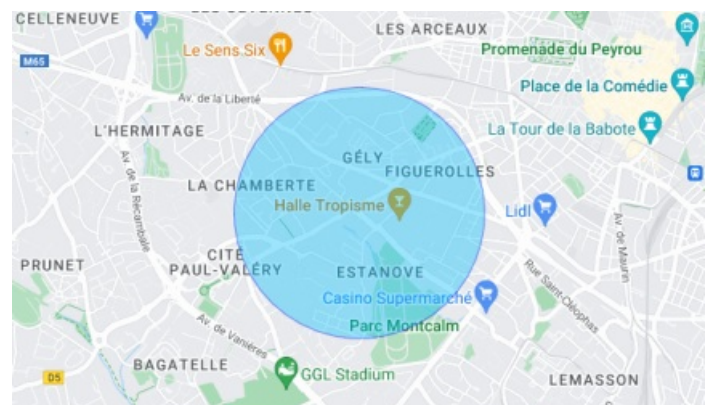
## CHEMINÉE

Foyer ouvert  
Nombre de cheminées : 1

## SURFACES

Chambre : 19m<sup>2</sup>  
Pièce de vie : 42m<sup>2</sup>  
Cuisine : 12m<sup>2</sup>  
Chambre 2 : 10m<sup>2</sup>  
Chambre 3 : 11m<sup>2</sup>  
Entrée : 16m<sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : 2 794 €

## CONTACT



Agence de Sète  
Jérôme LADISA  
0665361415  
09 52 54 57 72  
jerome.ladisa@123webimmo.com  
Agent Commercial EI

