



Maison à vendre à Agel - Référence 472

AGEL 34210

739 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
OLONZAC**

2 Allée Général de Gaulle
34210 Olonzac

04 68 91 38 00

Maison à vendre à Agel - Référence 472

Magnifique domaine rénové dans le Minervois

Niché au coeur du Minervois, ce superbe domaine entièrement rénové offre des vues panoramiques exceptionnelles sur les vignobles et la campagne environnante. Ce bien rare conjugue harmonieusement art de vivre et potentiel de revenus, comprenant une maison principale de trois chambres et quatre gîtes indépendants.

La maison principale, spacieuse et lumineuse, déploie des volumes généreux garantissant un confort optimal tout au long de l'année. Les quatre gîtes, soigneusement restaurés, allient le charme de l'ancien à des équipements modernes, chacun bénéficiant d'un accès indépendant, d'une cuisine contemporaine et d'un espace de vie aéré, idéal pour une location ou l'accueil d'invités.

Le domaine se distingue par sa tranquillité, son intimité et ses magnifiques espaces extérieurs, notamment une impressionnante terrasse panoramique en flanc de colline, parfaite pour accueillir mariages et événements privés. Une piscine privée, idéalement exposée, vient compléter ce tableau harmonieux.

D'une superficie habitable totale de 274,7 m², la propriété abrite une maison principale d'environ 113 m² et quatre gîtes indépendants totalisant environ 162 m². Dotée de double vitrage et d'intérieurs lumineux, elle assure un confort moderne. Le niveau supérieur de la maison principale comprend un vaste espace de vie ouvert de 45,7 m², intégrant un salon, une salle à manger avec cuisine équipée, ainsi qu'un grand balcon offrant une vue imprenable. Trois chambres confortables et une salle de bains viennent s'ajouter

à cette offre, facilitant un mode de vie agréable.

L'extérieur est tout autant enchanteur, avec une grande véranda en bois créant un cadre idéal pour des réceptions, et une piscine entourée de jardins paysagers maximisant à la fois l'intimité et l'ensoleillement. Plusieurs terrasses s'ouvrent sur ces jardins, complétées par une spectaculaire terrasse sur le toit, actuellement utilisée pour des événements privés.

Exploité comme une activité lucrative et bien établie, cette propriété bénéficie d'une clientèle fidèle, d'un site web professionnel et d'une présence active sur Instagram, offrant ainsi une opportunité clé en main alliant caractère, confort moderne et revenus stables.

Située dans la région prisée du Minervois, le domaine se trouve à proximité du charmant village viticole d'Agel, réputé pour ses vignobles et son ambiance paisible. Le village historique de Minerve, reconnu parmi les Plus Beaux Villages de France, est également à portée de main, avec ses gorges spectaculaires et son riche patrimoine culturel.

Enfin, le domaine bénéficie d'un accès facile aux villes dynamiques de Narbonne et Béziers, qui offrent une variété de commodités, de restaurants et de marchés, ainsi qu'un accès rapide au littoral méditerranéen et à ses magnifiques plages de sable.

Pour plus d'informations sur les risques éventuels auxquels ce bien est exposé, consultez notre site : [Géorisques](https://www.georisques.gouv.fr).

Ne manquez pas cette occasion unique d'acquérir une propriété alliant charme, modernité et potentiel économique!

274.7 m²

4 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Surface séjour	45 m2
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1

WC	1
Cuisine	Amenagée
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	113.7 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	59 kWh/m2 par an
Surface terrain	6500 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2860€ et 3880€

Photos du bien





