



## CHARMANTE VIGNERONNE RESTAUREE ET SON EXTENSION: 150m2

ROUJAN 34320

**359 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
MONTPELLIER-  
CELLENEUVE

1 Place Renaudel  
34080 Montpellier

04 67 87 48 80

## CHARMANTE VIGNERONNE RESTAUREE ET SON EXTENSION: 150m2

Le charme de l'ancien, le confort du moderne, l'âme viticole en plus !

Vous rêvez d'un bien alliant authenticité, prestations contemporaines et art de vivre méditerranéen ? Votre agence GUY HOQUET vous présente, en EXCLUSIVITE, cette ancienne maison vigneronne, entièrement restaurée avec des matériaux de qualité, et qui saura vous séduire dès les premiers instants.

Pierre apparente, poutres anciennes, histoire viticole préservée? le tout sublimé par des équipements modernes et performants : isolation de dernière génération (DPE B), climatisation, aspiration centralisée, panneaux solaires? Un équilibre parfait entre cachet et confort.

La maison principale se compose :

Au rez-de-chaussée :

- \* Une cuisine ouverte, conviviale, donnant sur une grande terrasse, et avec accès direct au garage
- \* Un séjour lumineux et original, climatisé, doté d'un puits de lumière offrant une vue directe sur les anciennes cuves, et magnifié par ses poutres d'époque
- \* Un cellier fonctionnel
- \* Un WC indépendant

À l'étage :

- \* Un bureau
- \* Une bibliothèque
- \* Une salle d'eau et son WC
- \* Deux chambres spacieuses, dont une avec dressing et accès à une charmante loggia (chauffage au sol), idéale pour un espace bureau ou un coin lecture

En sous-sol :

- \* Un vaste garage de 77 m<sup>2</sup>, en parfait état, pouvant accueillir voitures, quads, vélos? ou être aménagé en salle de sport ou de loisirs
- \* Trois anciennes cuves restaurées, dont une transformée en cave à vin climatisée, véritable coup de coeur pour les amateurs

Une extension indépendante de 56 m<sup>2</sup> ;

Maison construite en 2010 sur vide sanitaire, cette extension de plain-pied offre :

- \* Une entrée
- \* Un salon-séjour avec cuisine ouverte
- \* Une chambre climatisée
- \* Une salle de bain
- \* De grandes baies vitrées ouvertes sur la terrasse et le jardin

Un espace idéal pour accueillir famille et amis ou développer un projet de location saisonnière.

Les extérieurs:

Vous profiterez d'un terrain de 598 m<sup>2</sup>, piscinable, entièrement clôturé, sans vis-à-vis, au calme absolu, avec une vue dégagée et un jardin soigneusement arboré dans un esprit méditerranéen : olivier, amandier, lavande, thym, vignes...

Stationnement facile et abri voitures avec possibilité de recharge électrique.

Une situation idéale:

Au coeur du village dynamique et recherché de Roujan, à la culture viticole et méditerranéenne affirmée, à seulement 10 minutes de Pézenas, 25 minutes de Béziers et proche de l'A75.

Tous les commerces et services sont à proximité : supermarché, santé, bricolage, jardinerie, restauration, cave coopérative, écoles etc.

Un bien rare, synonyme de bien-vivre, de calme et d'authenticité.

Une visite suffira pour tomber sous le charme.

Contactez Emmanuel MADY, Directeur des agences GUY HOQUET Montpellier, au 07 86 76 68 78.

149.91 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

## Fiche technique du bien

Etage

1

Nombre étages

1

Date ERP	2024-05-27 01:32:49
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	32 kWh/m2 par an
Conso Energ	75 kWh/m2 par an
Surface terrain	598 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

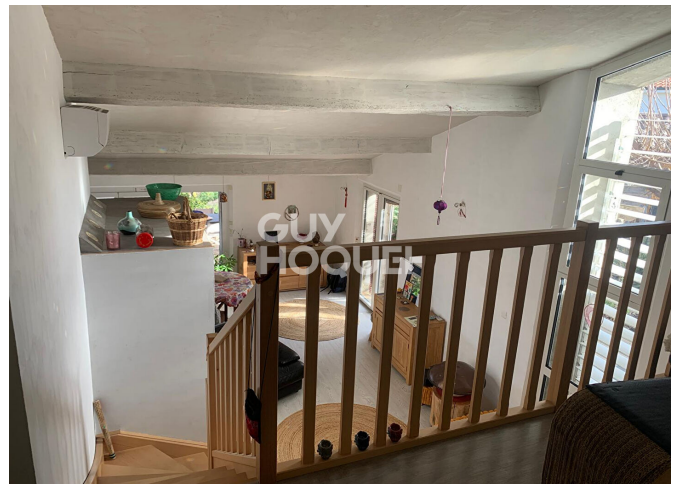
GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 729€ et 987€

---

## Photos du bien



**EMMANUEL MADY**  
DIRECTEUR

**GUY  
HOQUET**

+ 07 86 76 68 78

+ 04 67 79 83 93

+ emmanuel.mady@guyhoquet.com

+ 1283 LES ALLÉES DE L'EUROPE  
34990 - JUVIGNAC

+ MONTPELLIER ANTIGONE + MONTPELLIER CELLENEUVE + JUVIGNAC

**L'IMMOBILIER AVEC UN GRAND PLUS**



