

**Visite du bien : 840821**

**Localisation : La Livinière**  
**Autoroute : A 61 à 28 Km**

**Ville proche : Carcassonne**  
**Aéroport : 30 Km**

Une propriété de charme de 600 m<sup>2</sup> avec une maison d'hôtes + 3 appartements destinés à l'accueil touristique sur son parc de 3000 m<sup>2</sup> !

La Livinière est une commune située dans le département de l'Hérault en région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées. Au cœur du Minervois, dans la région naturelle dite « du Petit Causse » au bas du Piémont de la Montagne Noire, on découvrira ce charmant village vigneron au milieu des terres viticoles où une très vieille carrière existe, témoin de l'activité passée de ce village. Limitrophe également avec le département de l'Aude et aux portes de la Cité de Carcassonne, proche du Canal du Midi, le secteur est très touristique toute l'année. En plein cœur du village, nous vous proposons cet ancien domaine viticole implanté sur 3000 m<sup>2</sup> de bonheur et d'une surface habitable de 600 m<sup>2</sup>. Vous serez séduit par cet ensemble immobilier composé d'une maison d'hôtes en superbe état de 240 m<sup>2</sup> habitables, à l'authenticité garantie : Vaste hall d'accueil avec un poêle de la Forêt Noire, une cuisine, salon et salle à manger avec une cheminée et une belle bibliothèque avec cheminée également. Elle dispose de 5 chambres sur l'ensemble de ses niveaux (dont 2 avec terrasse Tropicézienne) avec pour chacune d'entre elles, une salle de bains ou une salle d'eau. Notons la présence de la climatisation dans la pièce de vie ainsi que dans 5 chambres. Entièrement rénovée et immédiatement exploitable dans la continuité de l'activité actuelle (gîte et chambres d'hôtes), la « Belle Vigneronne » de 360 m<sup>2</sup> habitables se dévoile sous nos yeux. Elle est composée de trois appartements en duplex de 120 m<sup>2</sup> chacun. Le premier exposé au sud, profite d'une véranda tenant lieu d'entrée. Séjour et salon de 60 m<sup>2</sup> climatisé, une cuisine aménagée, une chambre froide à remettre en état, une salle d'eau et les toilettes. Le niveau supérieur offre une chambre et de grands rangements. Le second appartement profite d'une grande terrasse avec barbecue. Actuellement exploité en gîte (labellisé Gîtes de France 3 épis) il comprend : une grande pièce de vie avec un poêle, une cuisine, 2 salles d'eau et 2 WC. Une chambre avec placards est présente au rez-de-chaussée. L'étage dispose de 2 grandes chambres mansardées et climatisées. Enfin, le 3<sup>ème</sup> appartement vous offre un séjour, une salle à manger, une cuisine, un bureau, 2 salles de bain et les toilettes. 2 chambres au rez-de-chaussée plus une chambre climatisée à l'étage et une mezzanine. Le terrain de 3000 m<sup>2</sup> est entièrement clos et arboré de Pins centenaires. Dès les beaux jours, vous profiterez de la piscine sécurisée avec son pool-house, de son grand garage de 100 m<sup>2</sup>, d'un puit pour arroser vos fleurs et d'un grand parking pour accueillir vos clients. Il ne reste que votre visite pour un coup de foudre assuré !

**Type de bien : Propriété**    **Nombre de chambres : 12**

**Surface habitable : 600 M<sup>2</sup>**    **Piscine : Oui**    **Cheminée : Oui**

**Surface du terrain : 3000 M<sup>2</sup>**    **Garage : Oui**    **Terrasses : Oui**

**Prix de vente : 780 000 Euros**



## La maison d'hôtes de 240 m<sup>2</sup>

<b>Entrée</b>	<b>Vaste hall d'accueil Avec son poêle de la Forêt Noire</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1 Entièrement équipée</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Salon et salle à manger (Avec une cheminée)</b>
<b>Bibliothèque</b>	<b>1 (Avec une cheminée)</b>
<b>Chambres</b>	<b>5 (dont 2 avec terrasse Tropézienne)</b>
<b>Pièces d'eau</b>	<b>5 Salle d'eau ou salle de bain</b>
<b>Climatisation</b>	<b>Oui Dans les chambres et la pièce de vie</b>
<b>WC</b>	<b>6</b>

## La « Belle Vigneronne » de 360 m<sup>2</sup>

Elle est composée de trois appartements de 120 m<sup>2</sup> chacun

### Le premier est exposé au sud

Entrée	Par la véranda
Pièce de vie	Séjour et salon de 60 m <sup>2</sup> (Avec la climatisation)
Cuisine	1 (Aménagée)
Chambre froide	1 (A remettre en état)
Chambre	1
Salle d'eau	1
WC	1

### Le niveau supérieur

Chambre	1 Avec de grands rangements
---------	--------------------------------

## Le second appartement

**Actuellement exploité en gîte  
(Labellisé Gîtes de France 3 épis)**

### Au rez-de-chaussée

<b>Entrée</b>	<b>1</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Grande pièce de vie (Avec un poêle)</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1 (Aménagée)</b>
<b>Terrasse</b>	<b>1 Grande terrasse avec barbecue</b>
<b>Salles d'eau</b>	<b>2</b>
<b>WC</b>	<b>2</b>
<b>Chambre</b>	<b>1 Avec placards</b>

### Le niveau supérieur

<b>Chambres</b>	<b>2 Climatisées et mansardées</b>
-----------------	--

## Le 3ème appartement

<b>Séjour</b>	<b>1</b>
<b>Salle à manger</b>	<b>1</b>
<b>Bureau</b>	<b>1</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1 Aménagée</b>
<b>Salles de bain</b>	<b>2</b>
<b>WC</b>	<b>Oui</b>
<b>Chambres</b>	<b>2</b>
<b>Au niveau supérieur</b>	<b>Une chambre climatisée + Une mezzanine</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Pierres du pays</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chauffage central au fuel Et/ou climatisation</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles Canals</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage Aluminium et bois</b>
<b>Cheminée</b>	<b>3</b>
<b>Piscine</b>	<b>Oui, de 8 Par 4 (Avec pool-house)</b>
<b>Garage</b>	<b>Oui, de 100m<sup>2</sup></b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Un puit pour arroser vos fleurs + une citerne (avec récupération des eaux de pluie)</b></li><li>• <b>Un grand parking pour accueillir vos clients</b></li><li>• <b>Le terrain de 3000 m<sup>2</sup> est entièrement clos et arboré de Pins centenaires</b></li></ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximité :</b>	<b>Epicerie</b>
<b>Supermarché :</b>	<b>10 Km</b>
<b>Hypermarché :</b>	<b>28 Km</b>
<b>Boulangerie :</b>	<b>Sur place</b>

### Transports

<b>Aéroport :</b>	<b>30 Km</b>
<b>Gare SCNF :</b>	<b>20 Km</b>
<b>Bus / Cars :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Autoroute :</b>	<b>28 Km</b>

### Services médicaux

<b>Médecin :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Pharmacie :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Dentiste :</b>	<b>15 Km</b>
<b>Hôpital :</b>	<b>30 Km</b>

### Écoles

<b>Ramassage scolaire</b>	<b>Sur place</b>
<b>Maternelles :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Primaires :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Collège :</b>	<b>10 Km</b>
<b>Lycée :</b>	<b>30 Km</b>

## Loisirs et activités

- **Limitrophe également avec le département de l'Aude et aux portes de la Cité de Carcassonne, proche du Canal du Midi, le secteur est très touristique toute l'année**
- **Au cœur du Minervois, dans la région naturelle dite « du Petit Causse » au bas du Piémont de la Montagne Noire, on découvrira ce charmant village vigneron au milieu des terres viticoles**
- **Tous sports et loisirs à quelques pas !**



## Localisation & plan

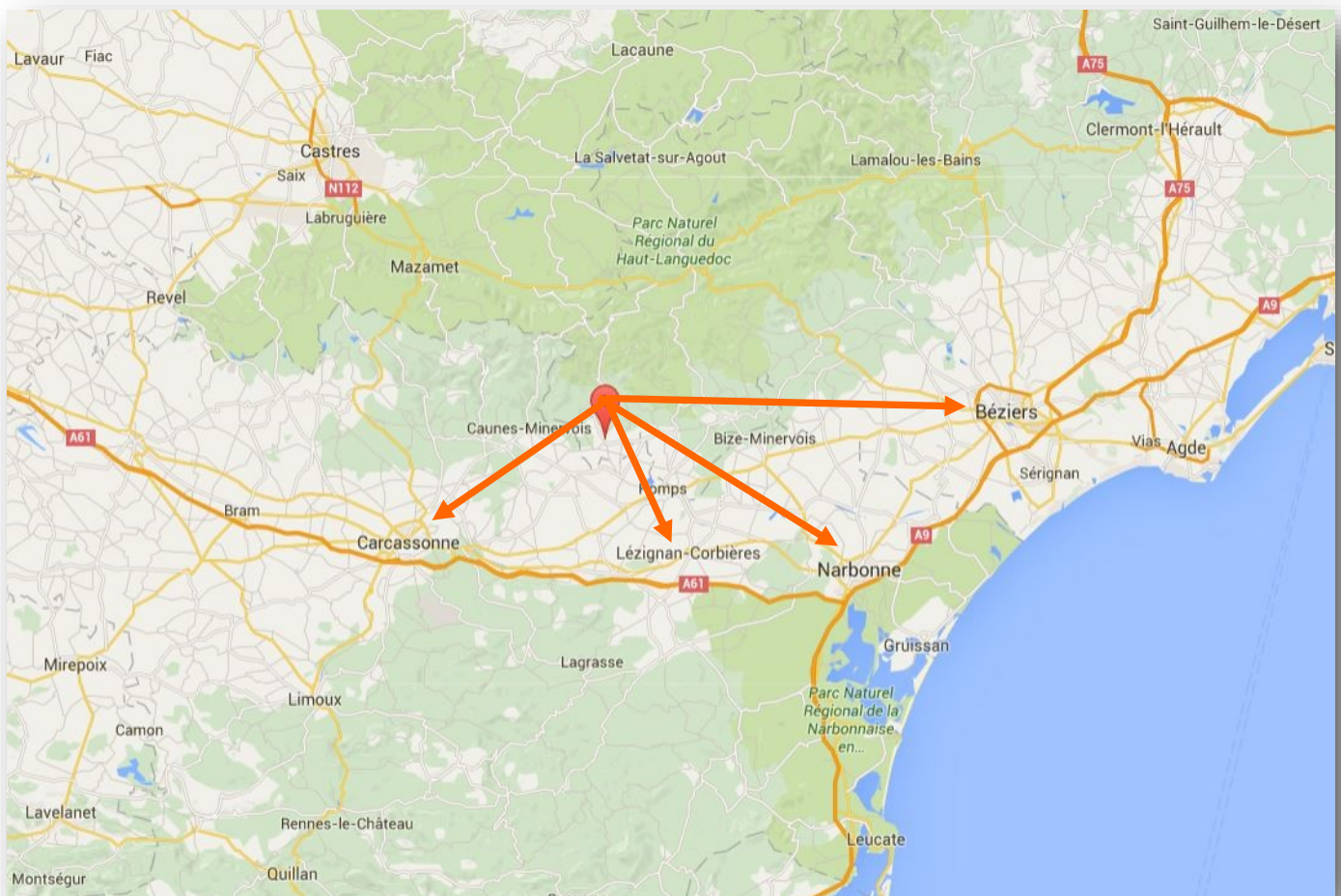
**30 km de Carcassonne**

**50 km de Béziers**

**20 km de Lézignan-Corbières**

**38 km de Narbonne**

**Au cœur du Minervois,  
Dans le Parc Naturel Régional du Haut Languedoc**





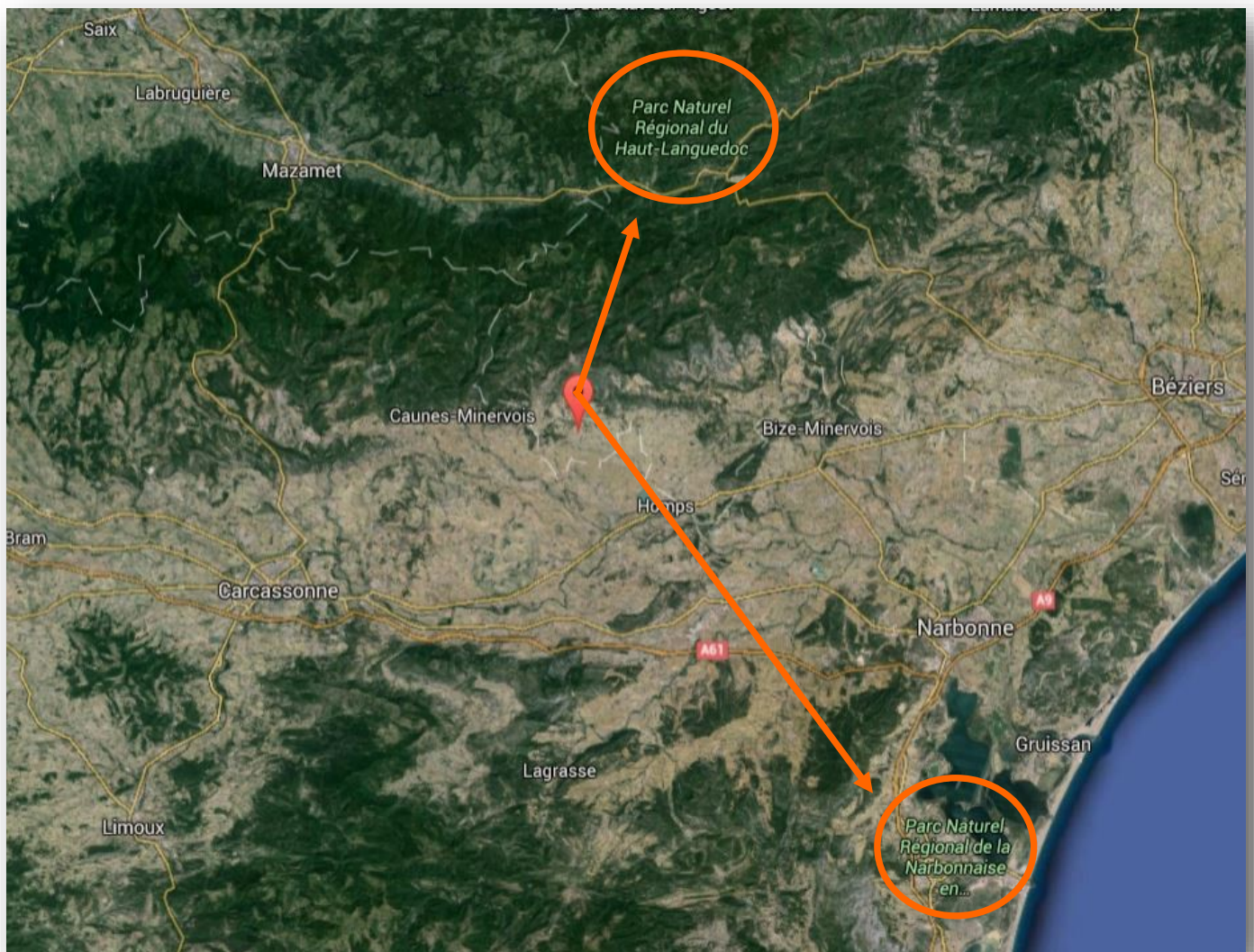
## Vue satellite

**25 Min de Carcassonne**

**50 Min de Béziers**

**25 Min de Lézignan-Corbières**

**40 Min de Narbonne**







**En plein cœur du village  
Nous vous proposons cet ancien domaine viticole !**







**Une propriété de charme de 600 m<sup>2</sup> avec une maison d'hôtes  
+ 3 appartements destinés à l'accueil touristique**







**Sur son parc de 3000 m<sup>2</sup> entièrement clos et paysagé  
Avec piscine de 8 par 4 sécurisée et un pool-house aménagé**







**Une maison d'hôtes en superbe état de 240 m<sup>2</sup> habitables  
Elle dispose de 5 chambres sur l'ensemble de ses niveaux**







**Une belle bibliothèque pour vos moments de lecture  
Une décoration raffinée à l'authenticité garantie**







**Le double vitrage et un chauffage central électrique  
De belles cheminées et des Tomettes au sol...**





**Les 3 appartements de 120 m<sup>2</sup> sont aménagés  
Dont un labélisé Gîtes de France 3 épis !**







Encore quelques photos ?







**Juste pour le plaisir...**





## En savoir plus sur la Région?

Informations sur la commune :

<http://www.laliviniere.org/>

Informations sur l'office du Tourisme:

<http://www.herault-tourisme.com/accueil-1-1.html>

Informations sur le site internet des propriétaires :

<http://lapinsonniere.fr/>

