LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

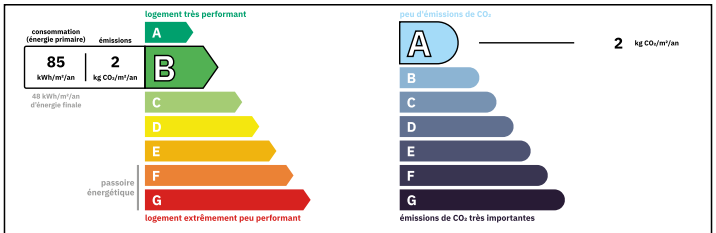
www.leggett-immo.com

Ref: A32482JAV11

Prix: 464 500 EUR
honoraires charge vendeur

# Villa de Luxe avec Piscine, Pool House et 2 Hectares de Terrain au Cœur des Corbières & Proche de Narbonne

## DPE




Logement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 920 € et 1300€ pour 2021

## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Thézan-des-Corbières |
| Département: | Aude |
| Ch: | 3 |
| SdB: | 2 |
| Surface: | 168 m2 |
| Terrain: | 19780 m2 |

## RÉSUMÉ

Cette villa magnifiquement rénovée de 1984 est située sur un terrain de 2 hectares de collines avec des arbres matures et des sources naturelles, offrant une intimité totale à la périphérie de Thézan-des-Corbières. La propriété dispose d'une piscine bien entretenue de 8,5 m x 4 m avec un pool house, une cuisine extérieure et des toilettes.

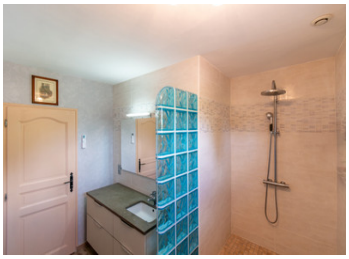
Avec 168 m² d'espace habitable, la villa comprend 3 chambres, 2,5 salles de bains, un salon spacieux avec cheminée et une cuisine moderne avec buanderie. Trois garages attenants offrent un espace de rangement généreux et la terrasse orientée au sud donne sur les jardins paysagers. La villa est équipée de commodités modernes telles que des fenêtres à double vitrage, un chauffage central, la climatisation et une connexion au système d'égouts public.

Située à 25 minutes de Narbonne et à 40 minutes de...

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr



## TAXES LOCALES

| | |
|---|---|
| **Taxe foncière:** | **2473 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

Superbe Villa Rénovée avec Piscine et 2 Hectares de Terrain au Cœur des Corbières

Cette magnifique villa de 1984, entièrement rénovée, est implantée sur 2 hectares de terrain vallonné, parfaitement entretenu et agrémenté de beaux arbres anciens et de sources d'eau. La propriété dispose d'une piscine de 8,5 x 4 m, d'une superbe pool house avec cuisine extérieure et toilettes indépendantes. Située au cœur des Corbières, région célèbre pour son patrimoine cathare et ses vignobles, cette villa se trouve dans le charmant village authentique de Thézan-des-Corbières, à seulement 25 minutes de Narbonne et 40 minutes de la Méditerranée.

Le village offre un restaurant, un pizzeria et un tabac presse, et les villages voisins, à moins de 10 minutes en voiture, offrent encore plus de services. Bien que la propriété soit située dans un cadre paisible avec des voisins à environ 300 mètres, elle reste facilement accessible. Offrant calme, tranquillité, et une lumière naturelle éclatante, cette villa orientée plein sud, avec son chemin d'accès privé et ses jardins entretenus, donne l'impression d'être dans un paradis privé tout en restant proche des commodités.

La villa offre 168 m² d'espace de vie, ainsi que 3 garages/espaces supplémentaires (total de 74 m²), accessibles depuis l'intérieur de la maison. La véranda avec portes coulissantes donne sur une terrasse de 25 m², qui surplombe le domaine. Les commodités modernes telles que les fenêtres à double vitrage, une pompe à chaleur récemment installée (novembre 2023), des climatiseurs réversibles, et le raccordement au tout-à-l'égout, rendent...