

Spacieuse maison familiale avec piscine à débordement chauffée et potentiel infini au cœur du Minervois

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Rieux-Minervois
Département:	Aude
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	265 m ²
Terrain:	135 m ²

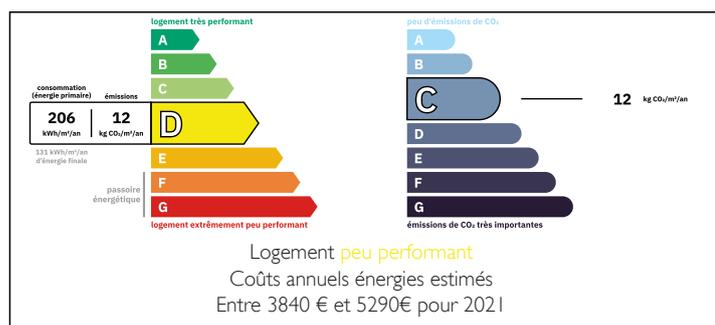
RÉSUMÉ

Découvrez le charme de la vie de village dans cette superbe maison bourgeoise du XXe siècle, située au cœur de Rieux-Minervois. Entièrement rénovée (2008–2012) et offrant 265 m² habitables, elle allie élégance et modernité avec des vitraux haussmanniens, du double vitrage et des volets électriques.

Le rez-de-chaussée comprend des espaces de vie spacieux, une cuisine lumineuse donnant sur le jardin et un atelier polyvalent. À l'étage, la suite parentale climatisée s'ajoute à quatre chambres et deux salles de bain.

À l'extérieur, profitez d'un jardin clos de 135 m² avec une piscine à débordement chauffée au sel (3m x 10m), à l'abri des regards. Le garage de 70 m², avec mezzanine de 100 m², peut même accueillir un camping-car.

DPE



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.



DESCRIPTION

Vivez l'art de vivre à la française à Rieux-Minervois. Au cœur du charmant village de Rieux-Minervois, cette somptueuse maison bourgeoise du début du XXe siècle, entièrement rénovée entre 2008 et 2012, en conservant les éléments de décoration d'origine (carreaux de ciment, moulures), vous invite à découvrir un cadre de vie exceptionnel. Entre authenticité et confort moderne, cette maison spacieuse (265 m² habitables) est idéale pour une famille ou pour réaliser votre projet de vie dans une région riche en histoire, culture, gastronomie et paysages.

Un intérieur élégant et fonctionnel

Dès votre arrivée, vous serez séduit par le hall d'entrée spacieux (20 m²), qui dessert des pièces lumineuses et chaleureuses.

Le salon principal (38 m²), avec sa cheminée fermée, constitue un espace idéal pour vos soirées en famille ou entre amis. Un second salon (15 m²), plus intime, est parfait pour un moment de lecture ou de détente.

La salle à manger (16 m²) avec ses vitraux uniques provenant d'un bâtiment haussmannien parisien, s'ouvre sur une cuisine spacieuse et moderne (18 m²), offrant un accès direct au jardin. Cet espace de vie baigné de lumière est idéal pour partager des repas conviviaux tout en profitant de la vue sur l'extérieur. À la cuisine s'ajoute également une salle d'eau supplémentaire, équipée d'une douche, d'un toilette et d'un lavabo, offrant un confort pratique au quotidien.

Un atelier indépendant (30 m²), accessible depuis le jardin, offre un potentiel incroyable : studio, espace professionnel, ou pièce supplémentaire selon vos envies.

Un étage conçu pour le confort
À...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3651 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES