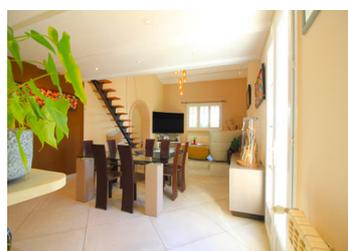


Fabuleuse villa de luxe moderne et spacieuse de 4 chambres située dans un environnement calme près de Narbonne



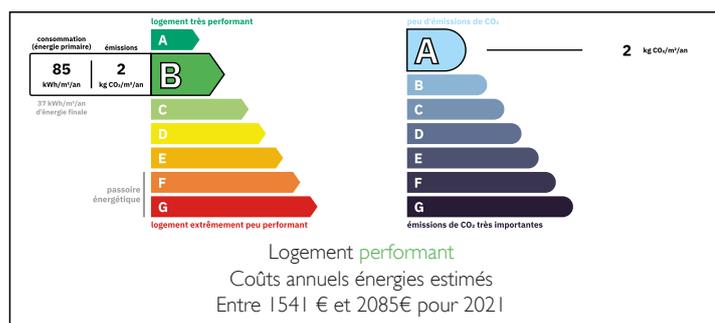
INFORMATION

Ville:	Saint-Marcel-sur-Aude
Département:	Aude
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	230 m ²
Terrain:	1450 m ²

RÉSUMÉ

Découvrir cette villa de luxe, située sur un terrain de 1 450 m². L'entrée par doubles portes métalliques exquises dans un espace de vie ouvert et lumineux de 55m², salon et une salle à manger élégants s'intègrent parfaitement à une cuisine design, dotée d'appareils électroménagers et de plans de travail minéraux. À ce niveau, vous trouverez une chambre en-suite avec baignoire spa, douche et deux lavabos, ainsi qu'une deuxième chambre et une salle de bains familiale spacieuse. La magnifique suite principale de 63 m² avec dressing/bureau, un accès direct au jardin et une salle de bains îlot, douche à l'italienne et deux lavabos. Une mezzanine offre un espace de bureau utile et une quatrième chambre. À l'extérieur, plongez dans la tranquillité avec des jardins immaculés, terrasse ensoleillée, superbe piscine chauffée...

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

Points forts de la propriété

Climatisation efficace : Chauffage central par pompe à chaleur et climatisation réversible

Cumulus thermodynamique

sols carrelés élégants

Bien isolé : Fenêtres à double vitrage avec moustiquaires intégrées.

Panneaux Solaires 9KW

Caractéristiques extérieures

Espace piscine accueillant : Piscine coque chauffée 10m x 4,5m² avec une entrée de style plage.

Cuisine d'été et barbecue en pierre

Nombreux rangements : Deux salles de stockage spacieuses

Parking sécurisé : Garage, abri de voiture couvert et aire de stationnement supplémentaire

Peu d'entretien : Système d'irrigation automatique et économique pour le jardin

Situation privilégiée

Vie de village animée : Saint-Marcel offre toutes les commodités essentielles à distance de marche, y compris une boulangerie, une école, des supermarchés, des bars, des restaurants, un médecin et un dentiste.

Proche de Narbonne : À seulement 12 km de la ville romaine historique

Près de la côte : Les superbes plages de la Méditerranée ne sont qu'à 27 km.

Excellentes liaisons de transport :

Vols pratiques depuis Montpellier, Béziers, Toulouse et Carcassonne.

TGV pour Paris en seulement 4 heures et 15 minutes depuis Narbonne.

Une propriété vraiment impressionnante dont la visite est fortement recommandée pour apprécier tout ce qu'elle a à offrir !

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2460 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES