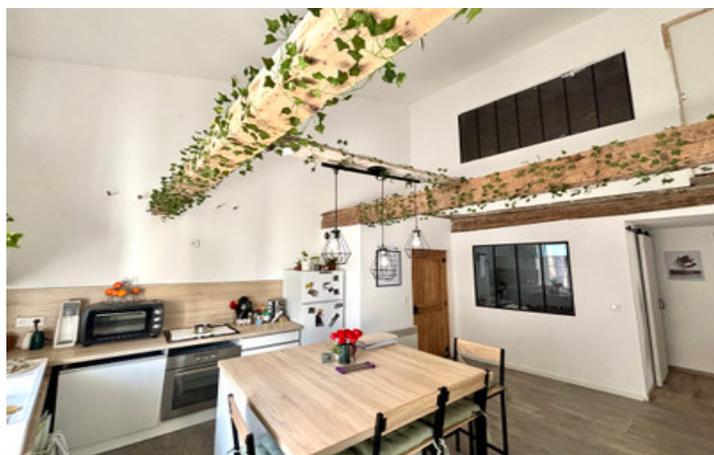


Charmante maison de village rénovée avec potentiel d'agrandissement



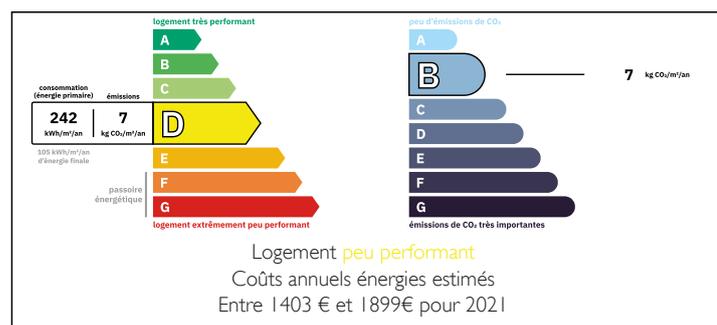
INFORMATION

Ville:	Saint-Nazaire-d'Aude
Département:	Aude
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	80 m ²
Terrain:	50 m ²

RÉSUMÉ

Située au cœur de Saint-Nazaire-d'Aude, cette maison de village rénovée de 80 m² offre charme et confort moderne. Elle dispose de 2 chambres, 2 salles d'eau, un salon lumineux avec accès à un extérieur de 50 m², et une cuisine équipée avec poutres apparentes. Le sous-sol de 60 m², incluant un garage de 30 m², offre un grand potentiel d'aménagement. La maison bénéficie d'une rénovation de qualité (toiture, électricité, plomberie). À seulement 15 minutes de Narbonne, dans un cadre paisible, ce bien est idéal pour ceux recherchant la tranquillité tout en étant proche des commodités.

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: **675 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Située en plein cœur de Saint-Nazaire-d'Aude, cette charmante maison de village entièrement rénovée allie cachet et confort moderne, avec encore un beau potentiel d'aménagement.

80 m² habitables – 2 chambres – 2 salles d'eau –
Sous-sol et garage – Extérieur de 50 m²

Les atouts de cette maison:

- Un salon lumineux, donnant accès à un extérieur agréable de 50 m², parfait pour profiter des beaux jours.
- Une cuisine entièrement équipée, avec une superbe hauteur sous plafond et poutres apparentes.
- Deux chambres confortables :

16 m², spacieuse et lumineuse

9 m², idéale pour un bureau ou une chambre d'enfant

□ Deux salles d'eau modernes, dont une située au sous-sol.

□ Un sous-sol de 60 m², avec un garage de 30 m², offrant de multiples possibilités de stockage et d'aménagement.

□ Un potentiel supplémentaire de 60 m², permettant la création de trois chambres et une salle d'eau supplémentaire.

Rénovation récente et de qualité:

Isolation, toiture, électricité et plomberie refaites avec des matériaux soignés.

Saint-Nazaire-d'Aude, un cadre de vie privilégié.

À seulement 15 minutes de Narbonne, Saint-Nazaire-d'Aude est un village dynamique et recherché pour sa qualité de vie. Proche du Canal du Midi, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, il offre un cadre paisible et authentique, idéal pour les amoureux de nature et de balades au fil de l'eau.

Commodités à proximité : écoles, commerces, restaurants et services essentiels, tout en bénéficiant