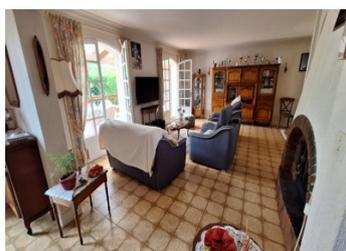


Maison avec une excellente localisation, environnement privilégié & construction de qualité



## INFORMATION

Ville:	Rieux-de-Pelleport
Département:	Ariège
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	256 m <sup>2</sup>
Terrain:	4677 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Excellente localisation, environnement privilégié & construction de qualité

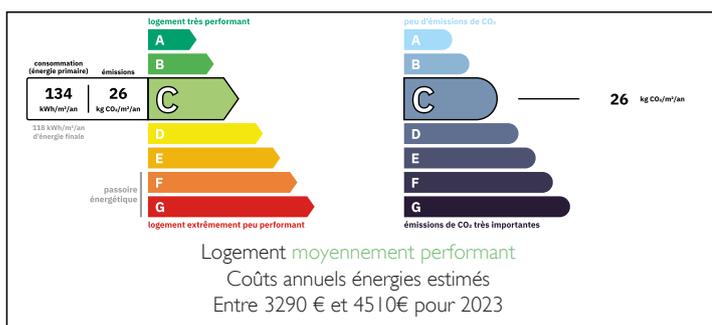
Voici une propriété qui, objectivement, ne devrait pas rester longtemps sur le marché. Elle a tout ce qui faut, et avec un petit budget de réno, vous aurez une maison de qualité.

Facile d'accès, la propriété profite d'une localisation idéale, à proximité immédiate des commodités, de l'hôpital, de la gare SNCF et de l'autoroute — un emplacement stratégique pour vivre au calme tout en restant connecté.

La maison offre de très beaux volumes et un agencement parfaitement pensé pour le quotidien : vaste séjour, terrasse couverte de 60 m<sup>2</sup>, cuisine, grand sous-sol aménageable, piscine, grand garage indépendant.

Double vitrage bois, volets bois, chauffage au fioul, toiture en bon état, tout-à-l'égout. Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir, tout ces arguments en font bien une opportunité rare sur le secteur.

## 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

Excellente localisation, environnement privilégié & construction de qualité  
Voici une propriété qui, objectivement, ne devrait pas rester longtemps sur le marché.

Nichée à l'orée d'un bois, dans un environnement paisible et verdoyant, cette villa artisanale des années 1980, parfaitement entretenue, n'a pas pris une ride. Édifiée sur un terrain de 4 677 m<sup>2</sup>, essentiellement plat, clos, et bordant une colline boisée, elle bénéficie d'un cadre bucolique rare sans être isolée.

Facile d'accès, la propriété profite d'une localisation idéale, à proximité immédiate des commodités, de l'hôpital, de la gare SNCF et de l'autoroute — un emplacement stratégique pour vivre au calme tout en restant connecté.

La maison offre de très beaux volumes et un agencement parfaitement pensé pour le quotidien : un vaste hall d'entrée dessert une pièce de vie lumineuse de 41 m<sup>2</sup>, avec cheminée insert et climatisation réversible, prolongée par une mezzanine de 25 m<sup>2</sup>. Ce bel espace de vie s'ouvre sur une terrasse couverte de 60 m<sup>2</sup>, exposée Sud et Ouest, avec barbecue maçonné et abrité, idéale pour profiter pleinement des extérieurs toute l'année.

La cuisine attenante, en chêne massif, est entièrement équipée. Elle aurait peut-être besoin d'un rafraîchissement mais elle est de très bonne facture.

L'espace nuit se compose de quatre chambres de tailles équivalentes (de 12,5 à 14 m<sup>2</sup>), d'une grande salle de bains de 8,45 m<sup>2</sup> (baignoire, douche, double vasque, bidet), ainsi que de WC séparés.

Le sous-sol (qui est fait un plain-pied) ouvre de nombreuses possibilités : buanderie/chaufferie, chambre d'amis avec salle d'eau et WC...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES