

## Villa Spacieuse 168 m avec Piscine, Panneaux Solaires, Garage Double & Chambres + SDB en RDC près de Narbonne



## INFORMATION

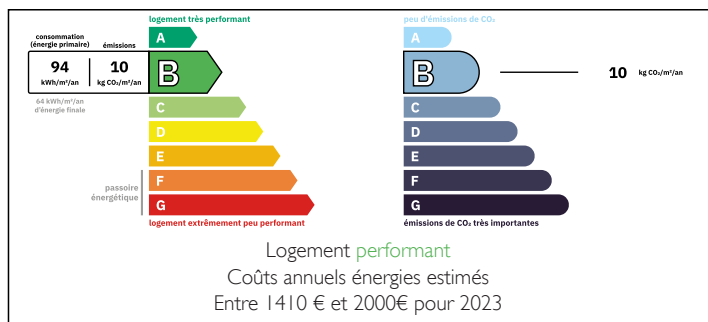
Ville:	Coursan
Département:	Aude
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	168 m <sup>2</sup>
Terrain:	1000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

À Coursan, charmant village à quelques min de Narbonne et des plages méditerranéennes, cette villa familiale indépendante de 168 m<sup>2</sup> (2001) allie confort moderne et douceur de vivre. Édifiée sur un terrain clos de 1 000 m<sup>2</sup> avec piscine 6 × 10 m, jardin, terrasses, garage double et stationnements, elle est idéale pour la vie familiale et la convivialité.

Le rez-de-chaussée comprend un vaste salon de 27 m<sup>2</sup>, une salle à manger, une cuisine récente (2024) avec buanderie, trois chambres dont une suite avec accès terrasse, une salle de bain élégante (2021), dressing et WC invités. À l'étage, deux chambres supplémentaires et une salle de bain accueillent famille ou amis. Entièrement équipée (panneaux solaires, climatisation réversible, fibre, chaudière neuve 2024), la maison affiche un excellent classement énergétique B/B.

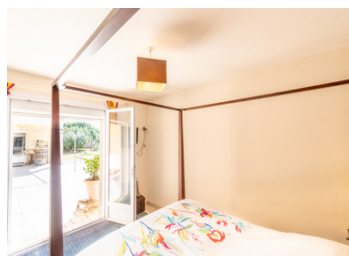
## DPE



Proche TGV Narbonne, Béziers, Carcassonne et

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

Une villa familiale moderne au charme méditerranéen à Coursan

Imaginez-vous réveiller dans une villa baignée de lumière, avec le parfum des pins du massif de la Clape et la Méditerranée à seulement quelques minutes en voiture. Construite en 2001, cette maison familiale indépendante de 168 m<sup>2</sup> allie confort moderne et art de vivre du sud de la France.

Édifiée sur un terrain clos de 1 000 m<sup>2</sup>, la propriété offre tout pour une vie paisible : une piscine de 6 × 10 m, un jardin spacieux, terrasse spacieuse, en partie couverte, ainsi qu'un garage double, un garage démontable supplémentaire et deux stationnements privés à l'intérieur de l'enceinte.

À l'intérieur, les espaces sont pensés pour la convivialité et le confort familial. Un vaste salon de 27 m<sup>2</sup> s'ouvre sur la salle à manger de 17 m<sup>2</sup> et une cuisine ouverte de 20 m<sup>2</sup> (installée en 2024) avec comptoir bar. La buanderie de 11 m<sup>2</sup> communique directement avec le garage. La chambre principale (13 m<sup>2</sup>) bénéficie d'un accès à la terrasse ensoleillée de 50 m<sup>2</sup>. On trouve également au rez-de-chaussée une élégante salle de bain rénovée en 2021 avec douche à l'italienne, un dressing, deux autres chambres et des WC séparés. À l'étage, deux chambres supplémentaires avec salle de bain et WC accueilleront vos invités ou pourront servir de bureau.

La maison est équipée de panneaux solaires, climatisation réversible, double vitrage, fibre optique, chaudière récente avec ballon d'eau chaude (2024) et profite d'une excellente isolation – en témoigne son classement...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 3578 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES