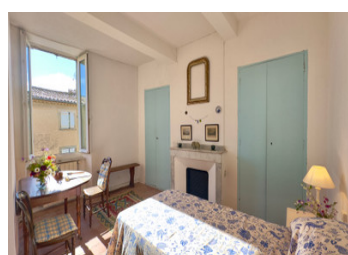


## Coup de Coeur! Maison de caractère et lumineuse de 4 chambres avec extérieurs



## INFORMATION

Ville:	Sainte-Valière
Département:	Aude
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	153 m <sup>2</sup>
Terrain:	19 m <sup>2</sup>

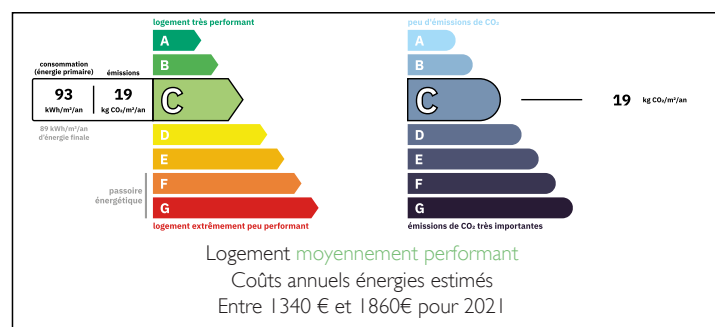
## RÉSUMÉ

Située au cœur du magnifique vignoble du Minervois, cette belle maison de village en pierre de 4 chambres à Saint-Valière séduit par sa luminosité exceptionnelle et son charme authentique, si recherché dans le Sud de la France. Restaurée avec soin au fil des années, elle allie le caractère de l'ancien au confort moderne, avec notamment le chauffage central et des salles de bains complètes.

La cuisine baignée de soleil s'ouvre sur une cour privative idéale pour les petits-déjeuners et les repas en extérieur. Les pièces de vie sont chaleureuses, ouvertes et très lumineuses. La terrasse sur le toit offre une vue panoramique sur les vignobles, avec les Pyrénées en toile de fond.

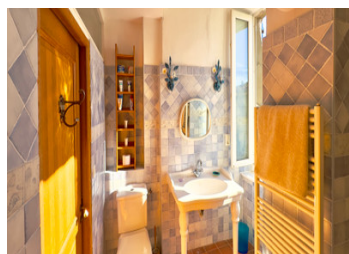
Bénéficiant d'un excellent accès aux transports, cette propriété conviendra parfaitement comme résidence secondaire ou principale, pour les amateurs de maisons de caractère et de douceur de vivre en...

## 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

Un mélange rare de charme historique, de confort moderne et d'esthétique typique du Sud de la France. Sa façade en pierre apparente, complétée par de beaux volets en bois, incarne parfaitement l'image recherchée par les acheteurs souhaitant une maison de village traditionnelle languedocienne.

Construite dans les anciens remparts du village, la maison porte une longue histoire, peut-être proche d'un millénaire. Les propriétaires actuels l'ont rénovée avec soin pendant 20 ans, préservant son authenticité tout en améliorant le confort, l'efficacité et la fonctionnalité de chaque espace. Les murs épais en pierre offrent une isolation naturelle remarquable, assurant fraîcheur en été et chaleur en hiver.

Répartie sur quatre niveaux très lumineux, la maison se distingue des habitations de village souvent sombres.

Au rez-de-chaussée inférieur, la grande cuisine lumineuse constitue le cœur de la maison. Elle dispose d'un bel espace repas et s'ouvre sur une cour agréable, idéal pour le petit déjeuner ou les repas d'été. Une pièce de rangement creusée dans la pierre renforce le caractère historique du lieu.

Au rez-de-chaussée supérieur, accessible par une ruelle pleine de charme et son arche en pierre, une entrée accueillante mène à l'espace ouvert salon-salle à manger. La salle à manger conserve un ancien évier en pierre, témoignant du caractère historique de la maison. Le salon, avec sa cheminée, bénéficie d'une belle luminosité. Un WC complète cet étage.

Le premier étage comprend deux chambres spacieuses et lumineuses, ainsi qu'une grande salle de bains ensoleillée avec baignoire et douche. Au dernier étage, une troisième chambre...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1653 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES