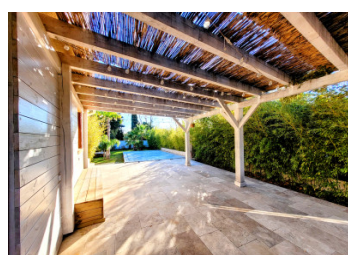
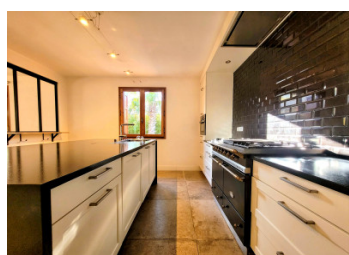
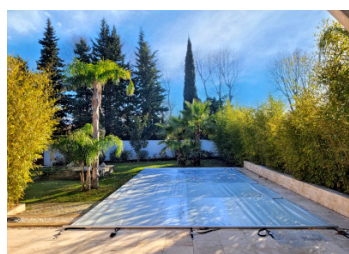


Villa de LUXE rénovée avec jardins méditerranéens, piscine, grand garage et espace atelier. 15 mn de Perpignan

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Villemolaque
Département:	Pyrénées-Orientales
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	140 m <sup>2</sup>
Terrain:	1025 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

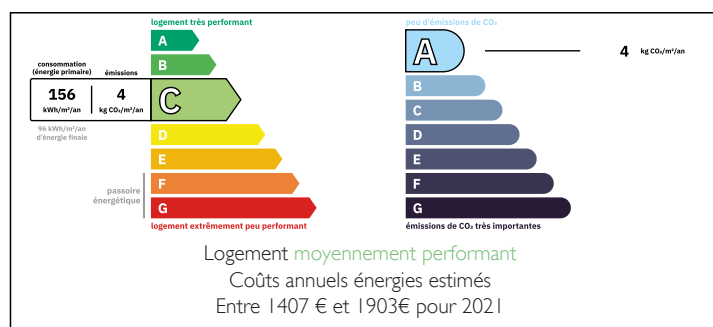
Située à seulement 15 minutes de Perpignan et à 25 minutes du littoral méditerranéen, cette villa individuelle offre un cadre de vie recherché, idéal en résidence principale ou secondaire.

La propriété offre environ 300 m<sup>2</sup> de surface utile, développant 140 m<sup>2</sup> habitables de plain-pied, la villa se compose de trois chambres, deux salles de bains, d'un bel espace de vie lumineux en open space et d'une cuisine moderne récente. Un espace sous combles aménagé de 20 m<sup>2</sup> complète l'ensemble, parfait pour un bureau, une salle de jeux ou une pièce polyvalente.

Un atout rare : un sous-sol de 140 m<sup>2</sup> comprenant un grand garage, un atelier, ainsi qu'un espace bar / cave à vin, offrant de nombreuses possibilités.

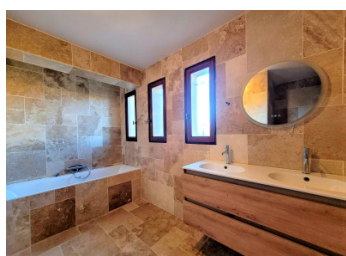
Implantée sur un terrain paysagé de 1 025 m<sup>2</sup>, joliment planté d'essences méditerranéennes, la propriété dispose d'une piscine, d'une terrasse couverte, d'une cuisine...

## 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

### PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Située dans le village de Villemolaque, cette propriété bénéficie d'un environnement résidentiel calme tout en étant à distance piétonne du centre du village, des commerces et des écoles. À seulement 15 minutes de Perpignan, proche des axes routiers, des transports, des plages méditerranéennes et de l'Espagne, elle offre un cadre de vie idéal pour une famille ou pour accueillir enfants et petits-enfants.

Implantée sur une parcelle privée et sans vis-à-vis, la villa garantit intimité, confort et qualité de vie.

### LA VILLA COMPREND :

Hall d'entrée desservant :

Pièce de vie de 42 m<sup>2</sup> – lumineuse et conviviale, avec poêle à bois

Cuisine équipée de 16 m<sup>2</sup> – entièrement aménagée avec cuisinière type piano et électroménager

Suite parentale (25 m<sup>2</sup>) – espace dressing et salle d'eau entièrement carrelée avec double vasque, douche et WC

Chambre 2 (12 m<sup>2</sup>)

Chambre 3 (16 m<sup>2</sup>) – rangements intégrés

Salle de bains familiale (9 m<sup>2</sup>) – baignoire avec douche, double vasque et WC

Combles aménagés (20 m<sup>2</sup>) – parfaits pour un bureau, une salle de jeux ou un espace loisirs pour les enfants

SOUS-SOL AMÉNAGÉ – env. 140 m<sup>2</sup>

Garage de 46 m<sup>2</sup> avec porte motorisée et point

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1732 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES