

Maison de plain-pied lumineuse, au calme – 3 chambres + bureau, jardin arboré et double garage

EXCLUSIF



## INFORMATION

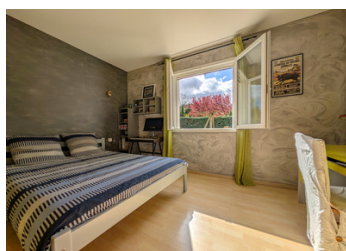
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Ville:       | Limoux              |
| Département: | Aude                |
| Ch:          | 3                   |
| SdB:         | 1                   |
| Surface:     | 127 m <sup>2</sup>  |
| Terrain:     | 1216 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

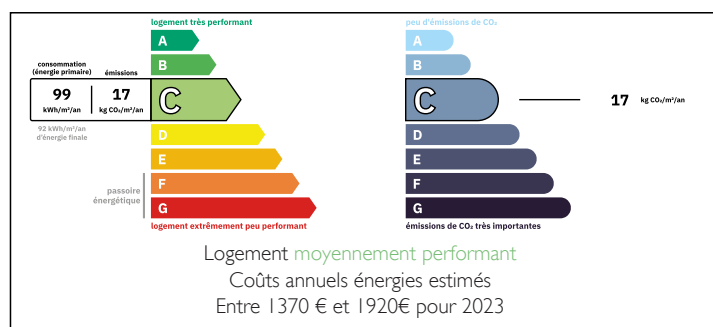
A 15 minutes à l'Ouest de Limoux et de ses commerces, dans un environnement paisible, cette maison de plain-pied lumineuse est parfaitement entretenue et offre un cadre de vie chaleureux et confortable.

Elle propose de belles finitions et des équipements performants, avec un chauffage au sol assurant une chaleur homogène, complété par un insert bois dans la pièce de vie avec diffusion de la chaleur vers l'espace nuit. La maison bénéficie également d'une excellente isolation ainsi que d'un chauffe-eau solaire.

L'agencement comprend 3 chambres et un bureau, tous avec placards, une salle de bain et 2 WC indépendants. La cuisine ouverte communique avec une arrière-cuisine/buanderie donnant accès directement au double garage.

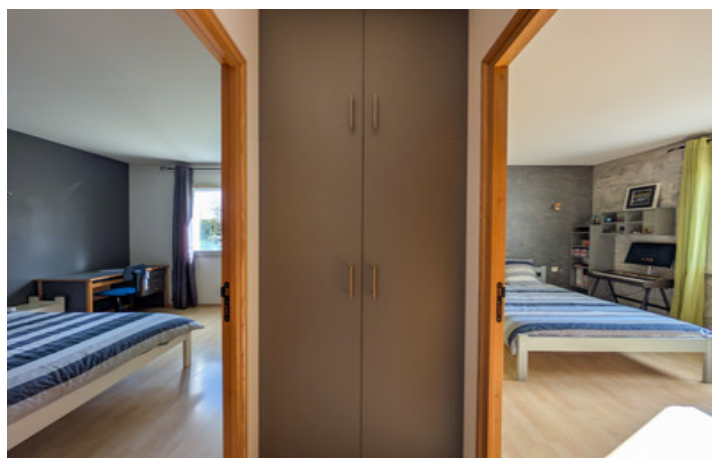


## DPE



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

### Détail des pièces

- Entrée : 3,8 m<sup>2</sup> (+ placard 0,5 m<sup>2</sup>)
- Bureau : 7,4 m<sup>2</sup> (+ placard 0,5 m<sup>2</sup>)
- Dégagement avec placard
- WC : 1,6 m<sup>2</sup>
- Salle de bain : 8,3 m<sup>2</sup> (baignoire, douche, double vasque)
- Chambre 1 : 9,5 m<sup>2</sup> (+ placard 1,44 m<sup>2</sup>)
- Chambre 2 : 11,3 m<sup>2</sup> (+ placard 0,76 m<sup>2</sup>)
- Chambre 3 : 10,9 m<sup>2</sup> (+ placard 1,2 m<sup>2</sup>)
- Pièce de vie : 38 m<sup>2</sup>
- Cuisine ouverte : 17,2 m<sup>2</sup>
- Cellier / buanderie : 6,7 m<sup>2</sup>
- WC indépendant : 1,3 m<sup>2</sup>

Garage : 35 m<sup>2</sup> + mezzanine

Terrasse principale : environ 38 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1510 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

### Localisation

Implantée dans un environnement calme et préservé, la commune dispose d'une école primaire. Située à seulement 15 minutes en voiture de Limoux, avec ses commerces, restaurants et services, la maison bénéficie également de la gare de Limoux permettant de rejoindre Carcassonne et son aéroport international (à environ 45 minutes en voiture), desservant des destinations telles que Londres, Dublin, Bruxelles, Cagliari ou encore Manchester.

Le secteur séduira les amateurs de nature avec de nombreuses possibilités de balades, randonnées et vélo. Plus largement, la région Occitanie est réputée pour la beauté de ses paysages, sa douceur de vivre et son climat ensoleillé, entre les Pyrénées et la mer Méditerranée.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :