

Une spacieuse villa de 3 chambres avec un appartement indépendant de 1 chambre jardins, et piscine

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Ginestas
Département:	Aude
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	160 m2
Terrain:	935 m2

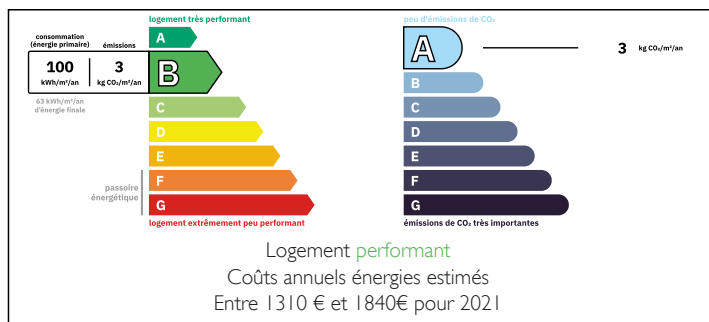
RÉSUMÉ

Découvrez cette villa spacieuse et moderne, idéalement située dans un cadre paisible au cœur du charmant et accueillant village de Ginestas. Offrant plus de 160 m² de surface habitable, la propriété est lumineuse et spacieuse, avec un espace de vie contemporain ouvert avec cuisine équipée qui crée un cadre accueillant pour la vie quotidienne. À l'étage, trois chambres confortables et une salle de bains familiale. La propriété bénéficie également d'un appartement indépendant d'une chambre, idéal pour générer des revenus locatifs.

À l'extérieur, une grande terrasse offre le cadre idéal pour les repas en plein air et les réceptions, et donne accès à de jolis jardins de style méditerranéen ainsi qu'à une piscine en forme de rein, un espace invitant à la détente et à la découverte du mode de vie ensoleillé du sud de...



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.



TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

La propriété bénéficie de **la climatisation, du double vitrage, d'une cuisine contemporaine récemment installée ainsi que d'un nouveau poêle à bois**, offrant un excellent confort tout au long de l'année.

Ginestas est un village particulièrement bien équipé, offrant de nombreux commerces et services de proximité. On y trouve notamment **trois restaurants, une boulangerie, un tabac/épicerie, une pharmacie, un bureau de poste, une banque, des salons de coiffure ainsi que des services médicaux, dont des médecins**.

Le village bénéficie également d'une situation idéale pour découvrir la région : le **Canal du Midi se trouve à environ 3 km** et les **plages méditerranéennes à environ 21 km**. La ville historique de **Narbonne est située à environ 16-18 km**, **Lézignan-Corbières à 18 km**, **Béziers à 33 km**, **Carcassonne à 55-58 km** et **Montpellier à environ 102-105 km**. Ginestas constitue ainsi un excellent point de départ pour profiter du **Minervois, du Canal du Midi, de la Méditerranée et des principales villes du sud de la France**, tout en conservant l'atmosphère paisible et conviviale d'un village traditionnel du sud de la France.

Surfaces des pièces

Rez-de-chaussée

* Entrée – **6,19 m²**

* Salon / Séjour / Cuisine ouverte – **44,96 m²**

Premier étage

* Dégagement / Palier – **3,87 m²**

* Placard – **0,78 m²**

* Salle de bains familiale – **7,55 m²**

* WC séparé – **2,27 m²**

* Chambre I – **14,20 m²**