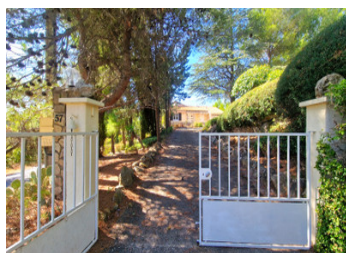
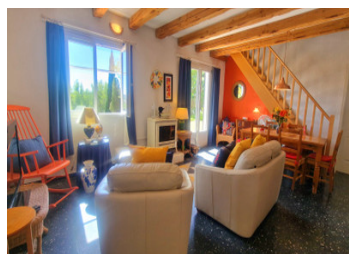
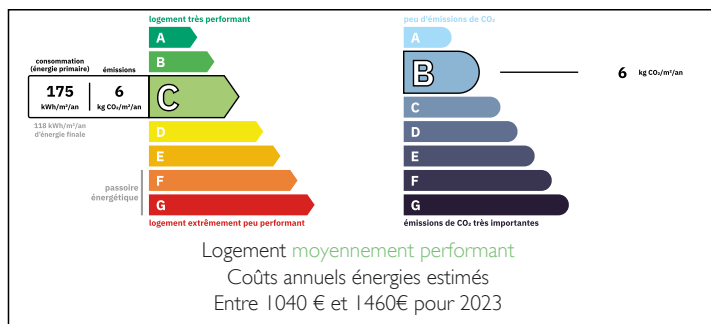


Une ravissante villa de deux chambres, dotée de jardins charmants et offrant une vue imprenable.

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Pouzols-Minervois
Département:	Aude
Ch:	2
SdB:	3
Surface:	76 m ²
Terrain:	1173 m ²

RÉSUMÉ

Située à proximité de Pouzols-Minervois, cette charmante villa individuelle de deux chambres est entourée de jardins méditerranéens, offrant une grande sensation d'espace et d'intimité. Une allée spacieuse mène au maison et garage, À l'intérieur, le espace ouvert comprenant le salon, la salle à manger et la cuisine bénéficie de deux baies vitrées s'ouvrant sur une terrasse ensoleillée exposée plein sud, . La villa dispose de deux chambres doubles, chacune dotée d'une salle d'eau attenante, ainsi que d'une salle de bains séparée. À l'arrière, une deuxième terrasse privée offre un autre espace extérieur paisible. Baignée de lumière naturelle, la propriété bénéficie de double vitrage, de la climatisation réversible et d'un poêle à bois pour un confort tout au long de l'année. Idéalement située pour explorer les villages, les vignobles et la magnifique campagne du Minervois, cette villa accueillante constituerait une...

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

Pouzols-Minervois est un village authentique et plein de charme, niché au cœur du Minervois, entre vignobles vallonnés et paysages préservés. Paisible, il offre un véritable art de vivre dans le sud de la France, tout en restant à proximité de Narbonne et de Lézignan-Corbières. La région est appréciée pour ses vins, ses promenades et sa douceur de vivre. Marchés locaux, restaurants et commerces sont accessibles en quelques minutes en voiture. La côte méditerranéenne est également à une distance raisonnable, ce qui en fait un cadre idéal pour une résidence principale ou secondaire.

****Mesures****

****Rez-de-chaussée****

- Entrée : 6,72 m²
- Chambre 1 : 11,74 m²
- Séjour / salle à manger : 26,85 m²
- Cuisine : 5,74 m²
- Chambre 2 : 15,63 m²
- Salle d'eau 1 : 2,11 m²
- Salle de bains : 5,14 m²
- Salle d'eau 2 : 2,34 m²

****Extérieur****

- Débarras : 5,31 m²
- Garage : 14,86 m²
- Abri de jardin : 3,54 m²

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 876 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>