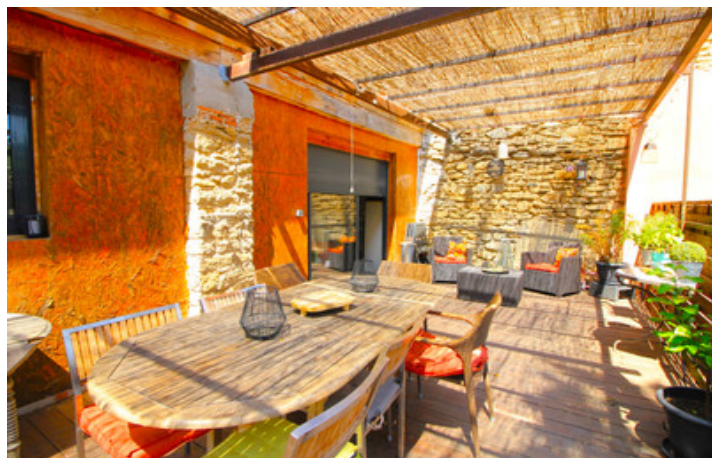


Fabuleuse maison de caractère atypique. Bien rénovée. 5 chambres et 5 salles d'eau. Jardin. Piscine hors sol.



## INFORMATION

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Ville:       | Félines-Minervois |
| Département: | Hérault           |
| Ch:          | 5                 |
| SdB:         | 5                 |
| Surface:     | 310 m2            |
| Terrain:     | 700 m2            |

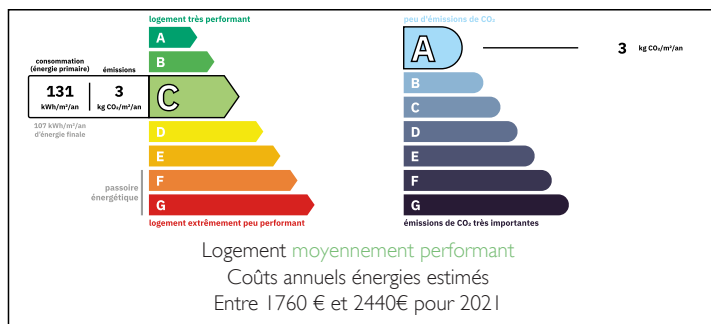
## RÉSUMÉ

Grande bâtisse transformée de façon exquise est nichée dans le village pittoresque de Félines-Minervois. Cette propriété de caractère jouit d'un cadre paisible et a été intelligemment divisée en deux résidences distinctes, configurées comme un gîte accueillant de 4 chambres et un élégant appartement d'une chambre, chacun bénéficiant d'une entrée privée et d'un jardin isolé.

Dès l'entrée, vous disposez d'un espace de vie resplendissant de 100 m<sup>2</sup> avec des murs en pierres apparentes et des poutres, ainsi que d'une cuisine bien conçue de style rétro, avec des appareils intégrés. En haut de l'escalier vous découvrirez quatre chambres aux proportions généreuses, chacune avec une salle d'eau attenante.

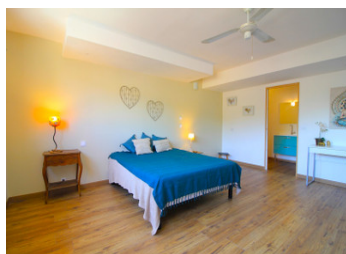
L'autre aile présente un appartement avec un espace de vie bien aménagé de 38 m<sup>2</sup> avec cuisine équipée, une grande chambre, salle de bains avec douche à

## 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

La maison offre des systèmes électriques et de plomberie modernisés, complétés par des poêles à bois et des radiateurs électriques. La principale zone de vie présente un sol en béton ciré, ajoutant à son attrait esthétique.

Située sur un terrain généreusement dimensionné de 700 m<sup>2</sup>, sa localisation à Félines-Minervois offre une position avantageuse pour explorer la région. À seulement 29 km de Carcassonne, elle est entourée par des vignobles pittoresques. De plus, les commodités essentielles se trouvent à proximité dans le village de Peyriac-Minervois, à seulement 7,5 km de distance.

Idéal maison familiale avec possibilité de revenue locative

-----

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

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1780 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES