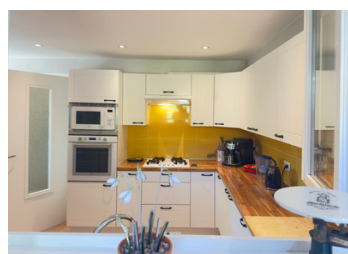
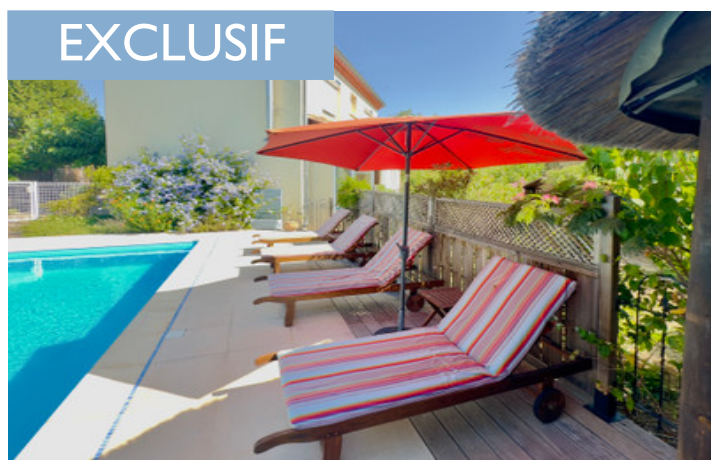
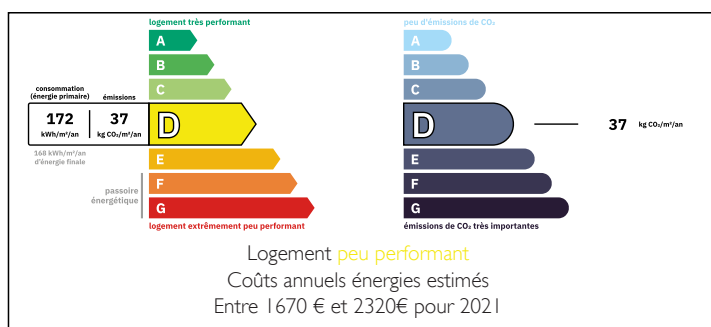


Belle villa de 3 chambres avec jardin, piscine et Gîte dans un village prisé du Minervois



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Bize-Minervois
Département:	Aude
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	145 m <sup>2</sup>
Terrain:	650 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Nichée dans un coin paisible d'un village animé et prisé du Minervois, au bord de la rivière Cesse et proche du Canal du Midi, cette propriété soignée offre un parfait équilibre entre charme et confort.

La maison d'environ 110m<sup>2</sup> comprend au rdc, un séjour/salle à manger lumineux et ouvert, une cuisine séparée, un espace buanderie/arrière cuisine et un wc. A l'étage, 3 chambres et deux salles de bains.

Le gîte indépendant d'environ 38m<sup>2</sup> comprend une chambre, une salle d'eau et l'espace de vie incluant cuisine et salon donnant sur une belle terrasse et espace barbecue.

Le jardin d'environ 650m<sup>2</sup>, joliment paysagé de plantes et d'arbres méditerranéens, est facile d'entretien et entièrement clôturé. La piscine, la cuisine d'été et la pergola ronde ombragée en bord de bassin composent un espace idéal pour la

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

Idéalement située pour découvrir les richesses de la région, cette propriété offre un cadre de vie idéal pour les amateurs de charme, de culture et d'aventures en plein air. Le village dispose de toutes les commodités — commerces, restaurants, services — et se trouve à quelques minutes seulement d'un domaine viticole réputé, de restaurants locaux et de galeries d'art.

Vous bénéficiez également d'un accès rapide au Canal du Midi et à ses paysages intemporels. Narbonne est à 25 minutes, et les plages dorées de la Méditerranée à moins de 40 minutes. Les environs regorgent de villages pittoresques, de restaurants au bord du canal et d'attractions locales.

Pour les amoureux de la nature, c'est un véritable paradis : vélo, randonnée, baignade en rivière (à seulement 5 minutes à pied) et balades en bateau sur le canal. En hiver, les pistes de ski des Pyrénées sont accessibles en environ deux heures.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2025 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

Rez-de-chaussée :

Séjour/Salle à manger – 30,1 m<sup>2</sup>

Cuisine – 15,3 m<sup>2</sup>

Buanderie – 11,9 m<sup>2</sup>

Toilettes – 1,4 m<sup>2</sup>

Premier étage :

Chambre 1 – 11,5 m<sup>2</sup>

Salle d'eau chambre 1 – 3,2 m<sup>2</sup>

Chambre 2 – 9,3 m<sup>2</sup>

Chambre 3 – 11,3 m<sup>2</sup>

Salle de bains familiale – 7,9 m<sup>2</sup>

Gîte :

Séjour/Cuisine/Salle à manger – 20,9 m<sup>2</sup>

Salle de bains – 3,7 m<sup>2</sup>

Chambre – 12,2 m<sup>2</sup>

Buanderie – 1,2 m<sup>2</sup>

Patio – 34,2 m<sup>2</sup>