

Villa d'exception, 3 chambres, plain-pied, avec vue panoramique sur les Pyrénées et piscine – proche d'Aragon



## INFORMATION

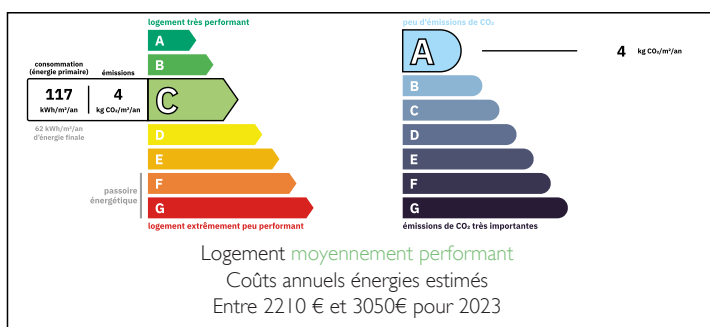
Ville:	Aragon
Département:	Aude
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	204 m <sup>2</sup>
Terrain:	4509 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Superbe villa exposée plein sud, dans un cadre paisible au-dessus du village d'Aragon, offrant une vue panoramique sur les Pyrénées. Grands espaces de vie, 3 chambres dont une suite parentale, piscine, cuisine d'été et jardin paysager.

À distance de marche du village d'Aragon, avec ses petits commerces et son restaurant réputé, et à quelques minutes en voiture des zones commerciales situées aux abords de Carcassonne. Le centre-ville de Carcassonne et l'aéroport international se trouvent chacun à environ 20 minutes.

## 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 foncière:** 2774 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Située dans un secteur résidentiel très recherché, au-dessus du charmant village d'Aragon, cette superbe villa exposée plein sud bénéficie d'une vue magnifique et dégagée sur le Mont Canigou et les Pyrénées. Paisible et intime, tout en restant à quelques minutes des commerces, elle offre un cadre de vie idéal mêlant confort, espace et beauté naturelle.

Une longue allée privée descend de la route jusqu'à la maison, où se trouve un espace de stationnement pratique. Conçue pour profiter pleinement de son orientation et de sa situation exceptionnelle, toutes les pièces principales s'ouvrent sur la terrasse, créant une belle harmonie entre intérieur et extérieur.

Le hall d'entrée, avec placard et WC invités, mène à un vaste salon / salle à manger de 74m<sup>2</sup>, baigné de lumière grâce à ses ouvertures sur deux côtés, et doté d'une cheminée conviviale. La cuisine équipée (10m<sup>2</sup>), ouverte mais bien délimitée, dispose également d'un accès direct à la terrasse. Un cellier / buanderie attenante (7m<sup>2</sup>) offre un espace de rangement supplémentaire.

La suite parentale (43m<sup>2</sup>) se compose d'une grande chambre avec placards intégrés et portes-fenêtres donnant sur la terrasse, ainsi que d'une salle de bain élégante avec double vasque, douche à l'italienne, baignoire d'angle et WC.

Deux autres chambres (19m<sup>2</sup> chacune) partagent une salle d'eau moderne (8m<sup>2</sup>) avec double vasque, douche à l'italienne et WC.

À l'extérieur, la grande terrasse s'étend jusqu'à la piscine (10m x 5m), entourée de zones ensoleillées et ombragées parfaites pour les repas d'été. La cuisine d'été et le bar invitent...